



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

TBI Holdings B.V.
t.a.v. het bestuur
Postbus 431
3500 AK, UTRECHT

Tevens onder opschortende voorwaarde aan:

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ UTRECHT

Datum 15 februari 2022
Ons kenmerk 2022-1534
Dossiernummer E16323/1
Behandeld door [REDACTED] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
[REDACTED]@amsterdam.nl

Projectnaam: HHW50
Plannummer: 50389

Bijlagen Tekening nummer 2100541 van 22-11-2021,
Tekening nummer T2000383 van 21-10-2021,
Financieel overzicht,
Ondersplitsing koopwoningen,
Controle formulier restitutie afkoopsom 3.1,
Controle formulier restitutie afkoopsom 3.2,
Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam,
Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015
Onderwerp Aanbieding tot beëindiging van 2 erfpachtrechten en uitgifte van appartements-
rechten gelegen aan Hettenheувelweg 50 te Amsterdam

Geachte heren [REDACTED],

Considerans

De heer [REDACTED], [REDACTED] zijnde de erfpachter van de huidige erfpachtrechten E4718/1 en E6486/1 hebben zich als ontwikkelaar van voormelde erfpachtrechten en namens de beoogd toekomstig erfpachter Synchroon B.V. (hierna te noemen: 'Synchroon') bij de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'de gemeente') gemeld en daarbij hun plannen tot herontwikkeling van het erfpachtrecht kenbaar gemaakt. Gelet op de beoogde herontwikkeling dient het erfpachtrecht te worden gewijzigd.

De gemeente doet normaliter uitsluitend een erfpachtaanbieding aan de erfpachter. Gelet op de bijzondere omstandigheden is de gemeente op verzoek van de Ontwikkelaar coulanchevalve en geheel onverplicht bereid om deze aanbieding te doen aan TBI Holdings B.V., maar tevens aan Synchroon onder de opschortende voorwaarde dat deze partij binnen de geldigheid van onderliggende aanbieding (zijnde voor 16 maart 2022) erfpachter wordt (middels het passeren van een

leveringsakte bij de notaris, waarbij het erfpachtrecht aan Synchron B.V. wordt geleverd). Na het passeren van de leveringsakte kan Synchron B.V. onderliggende aanbieding accepteren, welke acceptatie schriftelijk, tijdig en onvoorwaardelijk dient te geschieden door de daartoe vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen.

Op 27 augustus 2019 hebben Synchron en de gemeente Amsterdam een afsprakenbrief met kenmerk 2019-3054 ondertekend inzake de herontwikkeling van het aan Synchron in erfpacht uitgegeven bebouwde perceel aan de Hettenheuvelweg 50 (hierna te noemen: 'het perceel'), gelegen in het kantorengedebied Amstel III (hierna te noemen: 'de Afsprakenbrief'). In navolging op de Afsprakenbrief hebben Synchron, de Alliantie Ontwikkeling B.V. (hierna te noemen: 'de Alliantie') en de gemeente op 30 oktober 2020 een realisatieovereenkomst ondertekend (hierna te noemen: 'de Realisatieovereenkomst') waarin onder andere het definitief programma is vastgelegd inzake het herontwikkelingsplan (hierna te noemen: 'het Plan').

Om het Plan te bewerkstelligen moet een aantal juridische stappen worden doorlopen:

1. Samenvoeging van de huidige erfpachtrechten met dossiernummers E4718/1 en E6486/1 welke op het perceel rusten tot één nieuw erfpachtrecht, nieuw dossiernummer E6486/2;
2. verticale splitsing van het samengevoegde erfpachtrecht (E6486/2) in drie nieuwe erfpachtrechten met dossiernummers E6486/3, E6486/4 en E6486/5;
3. levering van het erfpachtrecht dossiernummer E6486/3 door Synchron aan de Alliantie;
4. beëindiging van het erfpachtrecht dossiernummer E6486/3 middels afstanddoening door de Alliantie ten behoeve van de gemeente;
5. beëindiging van de erfpachtrechten met dossiernummers E6486/4 en E6486/5 middels afstanddoening door Synchron ten behoeve van de gemeente;
6. beëindiging van het opstalrecht van Liander N.V. dossiernummer E8029/40 middels afstanddoening door Liander N.V. ten behoeve van de gemeente;
7. vestiging opstalrecht transformatorinstallatie door de gemeente ten behoeve van Liander N.V., dossiernummer E16265/1;
8. vestiging opstalrecht Warmte-/Koude Opslag-installatie (hierna te noemen: 'WKO-installatie') op het perceel door de gemeente ten behoeve van Synchron, dossiernummer E16242/1;
9. splitsing in appartementsrechten van het perceel door de gemeente ten behoeve van Synchron en de Alliantie;
10. uitgifte van appartementsrechten in erfpacht door de gemeente aan Synchron, dossiernummer E16323/1;
11. uitgifte van appartementsrechten in erfpacht door de gemeente aan de Alliantie, dossiernummers EW6597/1 (sociale huur) en E16324/1 (markt).

Ter uitwerking van de hier boven genoemde stappen 5, 9 en 10 en onder verwijzing naar de Afsprakenbrief, de Realisatieovereenkomst en de besprekingen tussen Synchron en de gemeente doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot herziening bij transformatie uitgevoerd als:

- beëindiging van de erfpachtrechten E6486/4 en E6486/5 (bestemming bedrijfsruimte met ondersteunende kantoorruimte) middels afstanddoening, welke afstanddoening door de gemeente zal worden aanvaard, en
- uitgifte in erfpacht van de door de gemeente te vormen appartementsrechten, omfattende een aandeel in het op tekening nummer T21000541 van 22-11-2021 met lijnarcering en punt-raster aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) gelegen aan de Hettenheuvelweg 50, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 234 gedeeltelijk, 369 gedeeltelijk, 606 gedeeltelijk, 1507 gedeeltelijk en 424 en de bevoegdheid tot het gebruik van de appartementen A-4 tot en met A-6, A-68 tot en met A-150 en A-307 tot en met A-317.

Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming	: 11 vrije sector meergezins koopwoningen, totaal 1.351 m ² GO; 3.745 m ² bvo kantoor; 1-laags verdiepte parkeerkelder met 83 parkeerplaatsen; 54 m ² bvo fietsparkeren niet wonen, behorend tot de Gemeenschap;
Indexcanon	: ■■■■■■■■;
Grondwaarde t.b.v. afkoop	: ■■■■■■■■ (excl. BTW);
Grondwaarde t.b.v. canon	: ■■■■■■■■ (excl. BTW);
Geplande ingangsdatum	: 16 april 2022.

Gelijktijdig met de onderhavige aanbieding ontvangt:

- Synchroon de aanbieding samenvoeging van de huidige erfpachtrechten E4718/1 en E6486/1 tot één erfpachtrecht en verticale splitsing van het samengevoegde erfpachtrecht (E6486/2) in drie erfpachtrechten (stap 1 en 2) met kenmerk 2022-1533, d.d. 15 februari 2022;
- Liander N.V. een aanbieding voor beëindiging van het opstalrecht E8029/40 middels afstanddoening door Liander N.V. ten behoeve van de gemeente en de vestiging van een nieuw opstalrecht voor een transformatorinstallatie (stap 6 en 7) met kenmerk 2022-1537, d.d. 15 februari 2022;
- Synchroon een aanbieding voor de vestiging van een opstalrecht WKO-installatie (stap 8) met kenmerk 2022-1536, d.d. 15 februari 2022;
- de Alliantie een aanbieding voor een herziening bij transformatie uitgevoerd als beëindiging van het erfpachtrecht E6486/3 middels afstanddoening door de Alliantie ten behoeve van de gemeente en uitgifte van appartementsrechten in erfpacht (stap 4 en 11), met kenmerk 2022-1535, d.d. 15 februari 2022.

De onderhavige erfpachtaanbieding, de aanbieding samenvoeging van de huidige erfpachtrechten E4718/1 en E6486/1 tot één erfpachtrecht en verticale splitsing van het samengevoegde erfpachtrecht (E6486/2) in drie erfpachtrechten, de aanbieding opstalrecht transformatorinstallatie (Lian-der N.V.), de aanbieding opstalrecht WKO-installatie (Synchroon) en de aanbieding voor herzie-ning bij transformatie uitgevoerd als beëindiging van het erfpachtrecht E6486/3 middels afstand-doening door de Alliantie ten behoeve van de gemeente en uitgifte van appartementsrechten in erfpacht (De Alliantie) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar) in de zin dat de overeenkomst die door acceptatie van een van voornoemde aanbiedingen ontstaat, slechts in werking treedt nadat alle vijf aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de betreffende erfpachter(s) en opstaller(s) zijn geaccepteerd. De tijdige en onvoorwaardelij-ke acceptatie van alle vijf aanbiedingen geldt als opschortende voorwaarde voor de inwerkingtre-ding van ieder afzonderlijke overeenkomst die door acceptatie van de aanbieding in kwestie ont-staat.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en de in voorgaande alinea benoemde overige aanbiedingen zijn ge-accepteerd door de betreffende erfpachter(s) en opstaller(s) zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbe-houden aan het bestuur.

BEËINDIGING ERFPACHTRECHTEN E6486/4 en 6486/5

In navolging op de samenvoeging van twee erfpachtrechten (Stap 1) en de verticale splitsing in drie erfpachtrechten (Stap 2) zoals beschreven in de aanbieding met kenmerk 2022-1533 zullen de volgende twee erfpachtrechten worden beëindigd per datum aktepassering:

- erfpachtrecht E 6486/4 zoals met kruisarcering aangegeven op tekening met nummer T2000383 d.d. 21-10-2021, dat rust op het gemeentelijk erfpachtperceel, kadastraal bekend: Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 234 en 606 gedeeltelijk; en
- erfpachtrecht E 6486/5 zoals met puntarcering aangegeven op tekening met nummer T2000383 d.d. 21-10-2021, dat rust op het gemeentelijk erfpachtperceel, kadastraal bekend: Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 234 en 606 gedeeltelijk.

De erfpachter zal afstand doen ten behoeve van de gemeente van de erfpachtrechten, welke af-standdoening door de gemeente zal worden aanvaard. De afstanddoening zal gebeuren tegen gelijktijdige verkrijging van een erfpachtrecht zoals in de volgende paragrafen van deze erfpacht-aanbieding omschreven.

Artikel 6 van het toepasselijk aanvullend erfpachtbeleid 'Herziening bij Transformatie' (Hbt) luidt:

"Herziening bij Transformatie van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:

- a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.*
- b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de gemeente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de in dit artikel bedoelde restantwaarde."*

Aangezien beide erfpachtrechten zijn afgekocht, zal bij afstanddoening van beide rechten op 16 april 2022 conform hiervoor genoemde artikel 6 Hbt, een verrekening van de restantwaarde afkoopsom plaatsvinden van de voor de resterende looptijd van beide rechten geldende afkoopsom (zie bijlagen Controleformulier restitutie afkoopsom 3.1 en 3.2), te weten:

- restantwaarde afkoopsom voor erfpachtrecht E6486/4 bedraagt [REDACTED] + € [REDACTED];
- restantwaarde afkoopsom voor erfpachtrecht E6486/5 bedraagt [REDACTED].

Mocht de datum van afstand van een recht eerder of later dan 16 april 2022 zijn, zal de restantwaarde afkoopsom worden vastgesteld op het moment van beëindiging van het erfpachtrecht conform het op dat moment hiervoor geldende beleid van de gemeente.

Kwijting hiervan kan nooit plaatsvinden door directe overmaking van het verschuldigde bedrag aan erfpachter, doch uitsluitend via het met voor de gemeente gesloten beurs verrekenen van deze vordering met een of meerdere geldelijke tegenvorderingen van de gemeente op erfpachter die ontstaat door deze erfpachtuitgifte.

Het op tekening T2000383 met puntarcering aangegeven erfpachtrecht (dossier E 6486/5) zal geen onderdeel uitmaken van het hierna beschreven in erfpacht (her) uit te geven perceel en zal derhalve na de in de onderhavige paragraaf beschreven beëindiging en afstanddoening 'om niet', vol eigendom van de gemeente zijn.

De erfpachter doet afstand van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke (bijzondere of algemene) voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN/ SAMENWERKING

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren complex tevens appartementsrechten bestemd voor sociale huur woningen, middeldure huur woningen, vrije sector koopwoningen en sociaal maatschappelijke voorzieningen, die de gemeente aan de Alliantie over zal dragen. Tevens worden opstalrechten gevestigd voor Synchron en Liander N.V. Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

hoofdsplitsing	ondersplitsing	bestemming	erfpachter	Algemene bepalingen	E dossier
A-1 Gebouw 1	A-151 t/m A-234	84 vrije sector meergezins koopwoningen met de verhuurverplichting van 28 jaar als middeldure huurwoningen	Alliantie	AB2000	E16324/1
	A-235 t/m A-306	72 vrije sector meergezins koopwoningen			
A-2 Gebouw 2	A-318 t/m A-371	54 sociale huurwoningen	Alliantie	AB1998	EW6597/1
	A-372	124 m ² bvo sociaal maatschappelijk			
A-3 Gebouw 3	A-373 t/m A-420	48 sociale huurwoningen	Alliantie	AB1998	EW6597/1
	A-421	196 m ² bvo sociaal maatschappelijk (gezinshuis)			
A-4 Gebouw 4 en 5	A-307 t/m A-317	11 vrije sector meergezins koopwoningen	Synchroon	AB2000	E16323/1
A-5 Gebouw 1		3.745 m ² bvo kantoor	Synchroon	AB2000	E16323/1
A-6 Kelder	A-7 t/m A-67	61 Parkeren	Alliantie	AB2000	E16324/1
	A-68 t/m A-150	83 Parkeren	Synchroon	AB2000	E16323/1

Ik verzoek u in overleg met de andere opdrachtgever(s), een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw plan-

ning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u en de andere opdrachtgever(s).

INPANDIGE GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENSTALLING

De inpandige op de begane grond en in de parkeerkelder gesitueerde fietsenstalling is een voor gemeenschappelijke gebruik bestemde ruimte voor de appartementsgerechtigden. Bij een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde fietsenberging is een goed beheer van belang. In de bijlage 'Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015' worden eisen gesteld aan afspraken over o.a. aantal plekken, gebruik, beheer en toewijzing. De fietsenstalling omvat 54 m² bvo ruimte ten behoeve van het appartementsrecht kantoor.

ERFDIENSTBAARHEID PARKEERGARAGE PLAN EN PARKEERGARAGE CERTITUDO

Voor de uitvoering en gebruik van de zogenoemde ondergrondse aansluiting tussen de onderhavige parkeergarage Plan en de parkeergarage van het naastgelegen zogenoemde Certitudo perceel zullen al zodanige erfdienstbaarheden moeten worden gevestigd als noodzakelijk voor het functioneren en gebruiken van een aansluiting op de naastgelegen parkeergarage (laag -1), welke erfdienstbaarheden betreffen onder meer het recht van overpad, recht van de gerechtigde van het heersend erf om met personenauto's te komen en te gaan (via de daartoe aangegeven rijrichting) over het (gemeenschappelijke gedeelte(n) van het) dienend erf van en naar de openbare weg, in over- /onderbouw, het hebben van technische voorzieningen, kabels, leidingen en installaties en dergelijke. Deze erfdienstbaarheden worden in de vestigingsakten van het erfpachtrecht uitgewerkt. De gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW.

PARKEREN

De gemeente (het stadsdeel) voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpacht-recht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A-68 tot en met A-150 bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex) verplicht conform onderstaande te handelen:

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A-68 t/m A-150 omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder)appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplex omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning of het appartementsrecht kantoor in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.
- c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
- d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplex als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
- e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
- f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aan-

getekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.

- g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplex omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.
- b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplexen als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het appartementencomplex als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
- d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
- e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.
- f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de

Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementrecht(en) dient aan te bieden.

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder)appartementrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementrecht(en) omvattende een woning of kantoor in het complex aan dezelfde (rechts)persoon.

5. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementrecht genummerd A-68 tot en met A150 omvattende een parkeerplaats in het appartementencomplex gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op 1 maart 2023) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer

689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van:

- de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en
 - de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen,
- en voorts met uitzondering van artikel 4 lid 2 van deze bepalingen.

Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/>

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen 2000 is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. het de gemeente niet bekend is of de zaak in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3 genoemde bestemmingen; de milieu-hygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van erfpachter; aangezien de zaak voorafgaande aan deze uitgifte in erfpacht reeds geruime tijd in erfpacht uitgegeven is geweest, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in, aan of op de zaak aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem; de eerste erfpachter garandeert dat de bodem van de zaak ten tijde van de uitgifte in erfpacht in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de op het terrein te realiseren bestemming, dan wel dat de eerste erfpachter al hetgeen zal doen om dit voor eigen rekening en risico te bewerkstelligen alvorens zij ingebruikname door derden zal doen plaatsvinden; voor zover nodig heeft erfpachter de zaak gesaneerd of laten saneren voor eigen rekening en risico en voldoet hiermee aan de wettelijk

- gestelde eisen ten aanzien van bruikbare grond; de erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de zaak in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming voor de onder bijzondere bepaling 3 genoemde bestemmingen;
- B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartements-eigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- D. deze zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een transformatorinstallatie en een opstalrecht ten behoeve van een Warmte-/Koude Opslaginstallatie.
1. In dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt, en
 - b. de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
 2. er zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceel-gedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de gemeente stemt als juridische grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- E. de zaak verder vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- 3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
- A. 11 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal 1.351 m² gebruiksoppervlakte (GO);
 - B. 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht en is bestemd tot kantoor van in totaal 3.745 m² bruto vloeroppervlakte (bvo);
 - C. 83 erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;
 - D. een fietsenstalling behorend tot de gemeenschappelijke ruimte van het appartementen-complex waarvan 54 m² bvo ten behoeve van het kantoor;
- 3b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.
- 4a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 4b. ten aanzien van openbaar toegankelijke (terrein)delen geldt:

- I. Inrichting en gebruik:
 - a. de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening nummer T2100541 d.d. 22-11-2021 met puntraster aangegeven bedoelde terreingedeelte, openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;
 - b. de erfpachter is verplicht op de grens van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte duidelijke markering(en) "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" te plaatsen, die voor een ieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor een ieder duidelijk is dat het een privéterrein is dat openbaar toegankelijk is; de erfpachter dient ervoor zorg te dragen dat er duidelijk verschil is tussen de inrichting van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte; de erfpachter dient voor het gebruik van deze openbaar toegankelijke erfpachtterreindelen zelf regels op te stellen en deze als zodanig kenbaar te maken voor de gebruikers; deze regels hebben in ieder geval betrekking op de veiligheid; voor gebruikers van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen zal in ieder geval duidelijk moeten zijn of er al dan niet toezicht is bij het gebruik van de openbaar toegankelijke erfpacht(terrein)delen;
 - c. bij overlast is het de erfpachter toegestaan passende maatregelen te nemen voor het gebruik van en de toegang tot de openbaar toegankelijke terreindelen;
 - II. Onderhoud en aansprakelijkheid:
 - a. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, voor kosten of schadevergoeding in welke vorm en hoe genaamd ook, die een ieder zou kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het erfpachtterrein;
 - b. in verband met het openbaar toegankelijke gebruik is de erfpachter tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten verplicht het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage inclusief de waterdichte afdekking) in verband met de openbare functie voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren, waarbij de afgegeven omgevingsvergunning als ondergrens geldt;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
 - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

- 6a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
 - 6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
 - 6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 36 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
 - 6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
7. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
 8. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

Het terrein en het gebouwde zullen door de gemeente worden aanvaard en opvolgend aan u geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de in deze aanbieding opgenomen bestemming(en) dan wel dat de bodem door u geschikt zal worden gemaakt voor de in deze aanbieding opgenomen bestemming(en). Aangezien het terrein reeds geruime tijd bij u of uw rechtsvoorganger in gebruik is, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem. U vrijwaart de gemeente volledig voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het eventueel niet in milieu-hygiënische zin geschikt zijn voor de in deze aanbieding opgenomen bestemming.

De gemeente staat ook niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages en dergelijke). De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden. Indien door u geconstateerd wordt dat er zich asbest en/of asbesthoudende producten in het gebouwde bevinden, dan is de gemeente niet verantwoordelijk voor het verwijderen van deze materialen en ook niet aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende kosten.

U heeft in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek laten uitvoeren, welke is gebaseerd op de peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het - na de sloop - te bebouwen terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u ontwikkelde bouwplan.

Alle grond die vrijkomt vanwege de realisering van het bouwprogramma dient schriftelijk aangeboden te worden aan de Grondbank van de gemeente.

UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. Objectvergunning

Voordat met de bouw wordt gestart dient de erfpachter over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient de erfpachter over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient de erfpachter een tekening met de door hem gewenste inrichting van het werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan het betreffende stadsdeel.

Bij werkzaamheden waarbij de grond opengebrouwen moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden, tijdelijke grondkeringen buiten het erfpachtterrein en/of aanleg van kabels of opbreekwerkzaamheden uit te voeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep, is een Vergunning werken in de openbare ruimte (WI-OR) nodig.

Voor de goede orde wijst de gemeente erop, dat de erfpachter verantwoordelijk is voor het functioneren van de eventueel in het werkterrein gelegen kabels en leidingen en de bereikbaarheid bij eventueel noodzakelijke (herstel)werkzaamheden aan die kabels en leidingen.

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij het Coördinatiestelsel Werken in de Weg. Dit coördinatiestelsel heeft als doel het beperken van de hinder en (maatschappelijke) kosten van de uitvoering van projecten. Dit gebeurt door:

- 'Werk met werk' te maken: als één partij werkzaamheden uitvoert, kunnen andere partijen meegaan in dit werk.

- Projecten te toetsen op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC).
- Toezicht te houden op het aantal projecten dat tegelijkertijd wordt uitgevoerd.

In het coördinatiestelsel zitten stadsdelen, stedelijke diensten, het GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten. Meer informatie kunt u vinden via: <http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/>.

2. Werkterrein buiten erfpachtperceel

Als het door de erfpachter gewenste bouw-/ werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook (openbare) gemeentegrond beslaat, dient de erfpachter voor het gebruik van die gemeentegrond, voor zover beschikbaar en door de gemeente als wenselijk geacht, een huurcontract af te sluiten met Vastgoed. De contactpersoon bij Vastgoed is de heer ██████████ (info.gv@amsterdam.nl).

Voor het gebruik van het bedoelde bouw-/ werkterrein wordt door Vastgoed een huurprijs per m² in rekening gebracht. Het bouw- /werkterrein kan pas in gebruik worden genomen, met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in de geaccepteerde erfpachtaanbieding, als alle benodigde vergunningen zijn verleend en als het huurcontract, opgesteld door Vastgoed, is ondertekend.

3. Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel

Voor de goede orde wijst de gemeente de erfpachter erop, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen. Het werkterrein dient bij oplevering tenminste in een gelijke staat aan de gemeente ter beschikking gesteld te worden als het terrein aan de erfpachter of zijn aannemer ter beschikking is gesteld.

B. ONTRUIMING ONBEOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam of een ander door de gemeente opgegeven ingenieursbureau treedt hierin als coördinator op. Over de precieze planning dient de erfpachter dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden 16 april 2022. Op deze datum zal de gemeente het terrein aan u ter beschikking stellen.

FISCALITEIT

De gemeente en erfpachter zijn overeengekomen om het bestaande erfpachtrecht te wijzigen middels artikel 5.3 van het beleid Herziening bij transformatie. De erfpachter doet afstand van het bestaande erfpachtrecht. De gemeente wordt hierdoor vol eigenaar van de grond. De grond wordt direct daarop door de gemeente gesplitst in appartementsrechten en vervolgens uitgegeven in nieuwe voortdurende erfpachtrechten aan de erfpachter. Deze wijziging kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een wijziging in de zin van artikel 3, tweede lid, van de wet OB 1968, juncto artikel 5, derde lid, van het Uitvoeringsbesluit OB 1968.

De wijziging is vrijgesteld van omzetbelasting voor zover het nieuwe voortdurende recht van erfpacht wordt gevestigd op reeds bebouwde grond (langer dan 2 jaar in gebruik). Voor zover het nieuwe voortdurende recht van erfpacht betrekking heeft op het te bebouwen deel van het huidige parkeerterrein en andere delen onbebouwde grond is de wijziging van rechtswege belast met omzetbelasting. De klinkerbestrating is geen gebouw in de zin van de wet OB 1968 zodat het betreffende perceel - gegeven de plannen van de erfpachter om een woonappartementencomplex te realiseren - kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, wet OB 1968.

De gemeente voert momenteel een discussie met de Rijksbelastingdienst over de toepassing van artikel 5, derde lid, van het Uitvoeringsbesluit OB 1968 in situaties als de onderhavige. De Rijksbelastingdienst is van mening dat de regeling in de onderhavige situatie niet van toepassing is en dat omzetbelasting vanwege de heruitgifte van het voortdurend erfpachtrecht berekend dient te worden over het volledige bedrag van de grondwaarde. Indien de Rijksbelastingdienst overgaat tot het opleggen van een naheffingsaanslag omzetbelasting - inclusief eventueel boete en rente - dan zal de gemeente de bedragen van de naheffingsaanslag alsnog in rekening brengen bij de erfpachter of diens rechtsopvolger en zal erfpachter of diens rechtsopvolger deze bedragen voldoen binnen een betalingstermijn van 30 dagen.

Voor de overdrachtsbelasting treft de erfpachter zelf maatregelen met zijn notaris.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt [REDACTED] (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen opgenomen bestemming(en) en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

Indien wordt gekozen voor de betalingsmogelijkheid canonbetaling (waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is) bedraagt de totale grondwaarde – in verband met de restitutie/restantwaarde van de eerder betaalde afkoopsom over het vorige tijdvak van de oude erfpachtrechten – voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak € [REDACTED]

(excl. BTW). Indien wordt gekozen voor de betalingsmogelijkheid afkoop van de canon (afkoopsom 50 jaar) bedraagt de totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak [REDACTED] (excl. BTW). Zie voor de berekening de bijlage Financieel overzicht.

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,90. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10^e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,25. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25^e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruitbetaald worden tegen een afkoopsom van [REDACTED].

B. Projectontwikkelaarsregeling

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om ernaar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid - om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime - staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot 3 jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'C. Betalingen erfpacht'.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon/afkoopsom

- a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd ¹⁾.
- b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

2. BTW

¹⁾ Voor zover woningen bij aanvang van het derde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over dat erfpachtjaar verschuldigd. De bij aanvang van het derde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.

Op het moment van de juridische levering is voorzover van toepassing (zie paragraaf Fiscaliteit) conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

3. Aanvullende canon/ afkoopsom

Voor zover de grondwaarde/ canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen Grondwaarde, Canons en Afkoopsom), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Rente

Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

- a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
- b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
- c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

- d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
- f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

25 jaar vaste canon

- g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
- i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijftiende erfpachtjaar plaatsvinden.

afkoop:

- j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een wettelijke rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met een rentevergoeding over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. Deze rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.
- l. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De

daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

- I. bij canon 10 of 25 jaar vast
de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
- II. bij afkoop
 - 1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
 - 2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
 - 3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;en deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw

andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
 - b. de data van aktepassering en
 - c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
 - a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
 - b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, wettelijke rente en BTW en
 - c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANONS EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vast-

gelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht, komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medepllichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
 - 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
 - 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
 - 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
 - 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
 - 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht) overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
 - 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen.

Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van (het recht op levering) van het erfpachtrecht bij de projectontwikkelaarsregeling

Op basis van artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 mag een erfpachter niet zonder de voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders zijn/haar (recht op levering van het) erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen, of toedelen dan wel een beperkt recht vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen vóórdan aan de verplichtingen van artikel 13 lid 1 AB2000 zijn voldaan. U bent uitsluitend gerechtigd het (recht op levering) van een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot de onder bijzondere bepaling 3a. sub A. bedoelde meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner). De toestemming als bedoeld in artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

In de door u met de eindgebruiker te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst dient u op te nemen dat het de eindgebruiker, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000. Dit verbod op verkoop door de Eindgebruikers betreft:

- a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering) en/of
- b. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering).

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt, is één en ondeelbaar. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot de volgende erfpachtrechten:

- 11 erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot meergezinskoopwoning;
- 1 erfpachtrecht die één appartementsrecht omvat en bestemd is tot kantoor;
- 83 erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en bestemd zijn tot parkeerplaats.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders - onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden - bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. U heeft aangegeven de akten op te laten maken door notariskantoor CMS te Amsterdam. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten/schade

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt - buiten toedoen van de gemeente - en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schade-loosstelling te vorderen.

6. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij de kopieën van de identi-

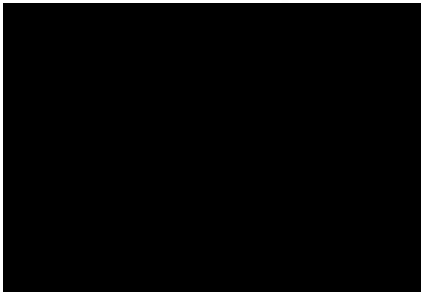
teitsbewijzen van degenen die rechtsgeldig namens Synchron hebben ondertekend en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Slechts indien de aanbieding samenvoeging van de huidige erfpachtrechten E4718/1 en E6486/1 tot één erfpachtrecht en verticale splitsing van het samengevoegde erfpachtrecht (E6486/2) in drie erfpachtrechten, de aanbieding opstalrecht transformatorinstallatie (Liander N.V.), de aanbieding opstalrecht WKO-installatie (Synchron) en de aanbieding voor herziening bij transformatie uitgevoerd als beëindiging van het erfpachtrecht E6486/3 middels afstanddoening door de Alliantie ten behoeve van de gemeente en uitgifte van appartementsrechten in erfpacht (De Alliantie) en de onderhavige aanbieding onvoorwaardelijk en binnen gestelde termijnen door de (toekomstige) erfpachters c.q. opstallers zijn geaccepteerd, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven.

Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding. De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,



Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Beëindiging E6486/4 en E6486/5
Uitgifte E16323/1

Terrein: Hettenheuvelweg 50

Dossiernr. : E16323/1

Plan nr. : 50389

Project : HHW50

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾

handelend voor ⁽²⁾

in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾

op grond van ⁽⁴⁾

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voor wat betreft de koopwoningen wordt 2x de indexcanon in rekening gebracht (projectontwikkelaarsregeling).

Voor wat betreft de overige functies verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken ⁽⁵⁾

- Indexcanon
- Canon 10 jaar vast
- Canon 25 jaar vast
- Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachttakte te belasten: ⁽⁶⁾

notariskantoor CMS

notaris

adres notaris

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: ⁽⁷⁾

Naam Belastingeenheid

adres belastingeenheid

Plaats :

Dagtekening :

Handtekening(en) :

(1) naam/namen ondergetekende(n)

(2) naam rechtspersoon

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid

(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) naam en adres notariskantoor

(7) naam en adres belastingeenheid