

LEVERING

Op [] zijn voor mij,

mr. dr. Martijn Albers, notaris te Amsterdam, verschenen:

1. [], hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Lingotto - BPD Zuidoost B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82159475; hierna te noemen: "verkoper"; en

2. [], hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: [];

hierna [tezamen] te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper zijn op [] een koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot [de hierna te vermelden registergoederen].

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met de "koopovereenkomst".

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Op [] heeft koper met [] (de "aannemer") een aannemingsovereenkomst gesloten waarin koper aan de aannemer opdracht heeft gegeven om met inachtneming van na te melden akte van ondersplitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en eventuele staten van wijziging, het verkochte (af) te bouwen naar de eisen van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt[, ieder voor de onverdeelde helft]:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het eeuwigdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht rechtgevend op [], kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 12989-A, appartementsindex []**, uitmakende het [] onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de liftput, bergingen, hal, entree, trap, trappenhuis en liften, en terrassen op de begane grond/souterrain van het gebouw, liften, hal, entree, en terrassen op de eerste verdieping van het gebouw, en vierennegentig (94) woningen gelegen op de begane grond, eerste tot en met de tiende verdieping in blok C en dakdelen op het dak (elfde verdieping) bestemd voor de aanleg van zonnepanelen, plaatselijk bekend 1102 AK Amsterdam, Develstein 40 A tot en met 40 H, 40 K tot en met 40 N, 42 A tot en met 42 H, 42 K tot en met 42 N, 42 P, 42 R tot en met 42 T, 44 A tot en met 44 H, 44 K tot en met 44 N, 44 P, 44 R tot en met 44 T, 46 A tot en met 46 H, 48 A tot en met 48 H, 50 A tot en met 50 H, 52 A tot en met 52 H, 54 A tot en met 54 H,

56 A tot en met 56 H, 58 en 60, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 12989-A, appartementsindex 3, uitmakende het zevenhonderddrieënvijftigduizend drieënveertig/drie miljoen vierhonderdvijfenvijftigduizend éénhonderdzesentwintigste (753043/3455126) onverdeeld aandeel in het gebouw, zijnde de gemeenschap bestaande uit het perceel grond, met de op die grond nog te realiseren opstallen, gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers 11466 en 12987, respectievelijk groot zevenentwintig are en twintig centiare (27 a 20 ca) en achtenvijftig are en drieënzeventig centiare (58 a 73 ca), aan welk kadastraal perceel nummer 12987 door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend; hierna aangeduid met: het "verkochte"; welk laatst vermeld registergoed (met kadastrale nummers 11466 en 12987) is belast met:

- een opstalrecht met betrekking tot een transformatorinstallaties, ten behoeve van de naamloze vennootschap:
Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende Utrechtseweg 68, 6812 AH Arnhem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08021677, blijkens akte houdende vestiging opstalrecht, mede op heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers; en
- een opstalrecht met betrekking tot een warmte- en koude opslaginstallatie (WKO installatie), ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Lingotto - BPD Zuidoost B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82159475, blijkens akte houdende vestiging opstalrecht, mede op heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- een onderopstalrecht met betrekking tot een warmte- en koude opslaginstallatie (WKO installatie), ten behoeve van de naamloze vennootschap:
Vattenfall Warmte N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Hoekenrode 8, 1102 BR Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658, blijkens akte houdende vestiging onderopstalrecht, mede op heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;

KOOPPRIJS

De koopprijs voor het verkochte bedraagt [___], te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad [___], alsmede te vermeerderen met de omzetbelasting die is verschuldigd over de grondwaarde, zijnde [___], derhalve in totaal [___].

Het vorenstaande laat onverlet de betalingen die de koper dient te verrichten aan de aannemer in verband de hiervoor vermelde aannemingsovereenkomst.

[Thans zijn er nog geen termijnen van de aanneemsom voldaan door de verkoper.]

ROERENDE ZAKEN

Partijen verklaren dat er in de koop geen roerende zaken zijn begrepen waarvoor zij een (afzonderlijke) koopsom zijn overeengekomen.

OMZETBELASTING

Verkoper heeft voor wat betreft het verkochte verklaard dat:

- hij ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is;
- de onderhavige overdracht van het verkochte, mede met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, kwalificeert als levering van goederen;
- het verkochte kwalificeert als een btw-bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onder a juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan wel dat er sprake is van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming;
- zodat hij van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

Verkoper heeft koper een separate factuur inzake omzetbelasting doen toekomen.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper doet hierbij een beroep op artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer omdat ter zake van de onderhavige levering van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is, terwijl het verkochte nog niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. Partijen verklaren voorts dat artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet aan het onderhavige beroep in de weg staat.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Albers en van Tienen notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op zeventien december tweeduizend vierentwintig, in register Hypotheken 4, in deel 90155 nummer 186, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op zeventien december tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. dr. M. Albers, notaris te Amsterdam (hierna te noemen: de "akte uitgifte"), mede in verband met een akte houdende splitsing in appartementsrechten, op zeventien december tweeduizend vierentwintig verleden voor voornoemde notaris Albers, van welke een akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op zeventien december tweeduizend vierentwintig, in deel 90155 nummer 184 (hierna te noemen: de "akte hoofdsplitsing"), mede in verband met een akte houdende ondersplitsing in appartementsrechten A3, op zeventien december tweeduizend vierentwintig verleden voor voornoemde notaris Albers, van welke een akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op zeventien

december tweeduizend vierentwintig in deel 90155 nummer 187 (hierna te noemen: de "akte ondersplitsing"), alsmede in verband met een akte houdende rectificatie, op [] verleden voor [voornoemde notaris Albers], van welke een akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op [] in deel [] nummer [] (hierna te noemen: de "akte rectificatie").

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtbepalingen en de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.
2. Met inachtneming van het hierover bepaalde in de koopovereenkomst, dient de aflevering (feitelijke levering) van het verkochte heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop. Het vorenstaande laat onverlet de afspraken die door koper zijn gemaakt met de aannemer ter zake van het betreden van het verkochte.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze

aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiëregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Voor zover van belang, doen partijen hierbij afstand van het recht om de koopovereenkomst, dan wel de nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, te ontbinden.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

De (al dan niet overeengekomen) wettelijke bedenktijd is inmiddels verstreken, zonder dat hiervan gebruik is gemaakt.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in voormelde akte hoofdsplitsing, alsmede in voormelde akte ondersplitsing, in welke akten het betreffende splitsingsreglement is vastgesteld.
Voormelde bepalingen zijn, evenals de verdere inhoud van de akten van (onder)splitsing en de eventuele huishoudelijke reglementen, mede verbindend voor koper.
2. De vereniging van de (onder)splitsing(en) kent/kennen thans nog een zogenoemd slapend bestaan, in verband daarmee zal er geen verklaring van het betreffende bestuur van de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, aan de onderhavige akte worden gehecht. Partijen verklaren hierbij afstand te doen van het recht om een dergelijke verklaring te vorderen.
Indien later blijkt dat er per vandaag wèl schulden van de vereniging hebben bestaan, komen die voor rekening van koper, voor zover het zijn aandeel in de

gemeenschap betreft.

Indien de vereniging van eigenaars een collectieve opstalverzekering heeft afgesloten, is koper verplicht deze voort te zetten.

3. De koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van appartementseigenaars.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- A. voormelde akte uitgifte, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

""ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: Algemene Bepalingen 2016) met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Bijzondere bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1a. Voormalig huurperceel

Voor het op tekening met nummer T2000548 d.d. 31 januari 2024 met groene omlijning (met daarin enkele lijn- en plusarcering) aangegeven perceeldeel, zijnde de oorspronkelijke parkeergarage Develstein en omliggend parkeerterrein waarvoor een huurovereenkomst was afgesloten en een huurafhankelijk opstalrecht was gevestigd, met uitzondering van de uitbreiding perceel (zoals op voornoemde tekening met kruisarcering (en opgenomen in de tekening onder: '3. oppvl. 905 m²' en onder '5. oppvl. 72 m²') is aangegeven), geldt met betrekking tot de milieu-hygiënische staat het volgende:

- A. *het is de gemeente niet bekend of de zaak in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet*

Bodembescherming) geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde erfpachtbestemming(en); de milieu-hygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van de erfpachter;

- B. aangezien dit terrein reeds geruime tijd bij de erfpachter in gebruik is op basis van de huurovereenkomst en het huurafhankelijk opstalrecht, geeft de gemeente geen verklaring of garantie af ten aanzien van verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem van dat gedeelte van het terrein; wat betreft de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem behorende tot de grond waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, komen partijen overeen dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub b. van de Algemene Bepalingen 2016, u de grond aanvaardt in de staat waarin het zich thans bevindt;*
- C. de erfpachter heeft een verkennend bodemonderzoek, asbest in puinonderzoek en asfaltonderzoek (met kenmerk 21434001A d.d. 22 maart 2022) en een aanvullend grondwateronderzoek (naar PFAS) (met kenmerk 21434002A d.d. 6 mei 2024) laten uitvoeren door Waders Milieu B.V. en verklaart dat de zaak in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde erfpachtbestemming(en);*
- D. de gemeente overigens niet instaat 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, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);*

1b. Uitbreiding

voor het op tekening met nummer T2000548 d.d. 31 januari 2024 met kruisarcering (en opgenomen in de tekening onder: '3. oppvl. 905 m²' en onder '5. oppvl. 72 m²') aangegeven bouwrijpe terrein ten behoeve van de uitbreiding geldt de als bijlage aangehechte terreinspecificatie, en geldt met betrekking tot de milieu-hygiënische staat dat de zaak dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in artikel 2 bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemming(en); ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu-hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;

1c. Gehele perceel

voor de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben geldt het volgende:

- A. *alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
 - B. *deze zaak belast is met een opstalrecht ten behoeve van een transformatorinstallatie en een opstalrecht ten behoeve van een Warmte- en Koude Opslag-installatie (WKO-installatie); in dit kader:*
 - 1° *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 de erfpacht met zich meebrengt, en*
 - b. *de samenhang tussen deze opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;*
 - 2° *zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;*
 - C. *deze zaak voor het overige 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;*
 - D. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*
- 2a *de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:*
- A. *vierennegentig (94) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal 5.520 m² gebruiksoppervlakte (GO);*
 - B. *één (1) erfpachtrecht omvat twaalf (12) appartementsrechten van in totaal 1.044 m² gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot twaalf (12) zelfstandige meergezins huurwoningen c.a.; de erfpachter is verplicht gedurende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht bedoelde woningen als huurwoning te gebruiken;*
 - C. *één (1) erfpachtrecht omvat honderdveertig (140) appartementsrechten van in totaal 7.839 m² gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot honderdveertig (140) zelfstandige meergezins middeldure huurwoningen c.a.; de erfpachter is verplicht gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bedoelde woningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken; onder middeldure huurwoningen wordt te dezen verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO*

en een kale aanvangsmaandhuur van het ten tijde van de aanvang van de verhuur geldende bedrag zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag tot € 1.274,00 (prijspeil 1 januari 2024, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2025 overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar);

- D. één (1) erfpachtrecht omvat dertien (13) appartementsrechten van in totaal 618 m² gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot dertien (13) zelfstandige meergezins particuliere sociale huurwoningen c.a.; de erfpachter is verplicht bedoelde woningen gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als zelfstandige particuliere sociale huurwoning te gebruiken; onder particuliere sociale huurwoningen worden te dezen verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;*
- E. één (1) erfpachtrecht, omvattend één (1) appartementsrecht van in totaal 834 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en is bestemd tot horeca (fastfood-restaurant) met bijbehorend terras ten behoeve van horeca (fastfood-restaurant) van 55 m² kavel en een drive-in lane ten behoeve van horeca (fastfood-restaurant) van in totaal 1.772 m² kavel, waarvan 456 m² kavel groenstrook;*
- F. één (1) erfpachtrecht, omvattend één (1) appartementsrecht van in totaal 1.448 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en is bestemd tot horeca (foodcourt) met bijbehorend terras (horeca - foodcourt) van 177 m² kavel;*
- G. honderdvierentwintig (124) erfpachtrechten, die elk één (1) appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats;*
- 2b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) en toegestane bebouwing te gebruiken;*
- 2c. de gemiddelde kale aanvangshuur per project is ten aanzien van de in artikel 2a. onder C. bedoelde woningen maximaal € 1.175,00 (prijspeil 2024) en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; de gemiddelde kale aanvangshuur per project geldt enkel bij de eerste verhuur;*
- 2d. ten aanzien van de in artikel 2a. onder C. bedoelde woningen is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuur de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:*

Huur na verhoging	= huur voor verhoging	$\times (1,01^*)$	<u>CPI 1 jaar voor verhoging</u> CPI 2 jaar voor verhoging)	Hierin is:
-------------------	-----------------------	-------------------	--	------------

<i>Huur na verhoging</i>	<i>de maximaal toegestane huur ná huurverhoging;</i>
<i>Huur voor verhoging</i>	<i>de geldende huur in het jaar vóór huurverhoging;</i>
<i>CPI 1 jaar voor verhoging</i>	<i>het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;</i>
<i>CPI 2 jaar voor verhoging</i>	<i>het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft;</i>

- 2e. *bij een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2a. onder C. (middeldure huurwoningen 25 jaar) vanaf het 21e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht is de erfpachter niet gehouden aan hetgeen in artikel 2a. onder C. omtrent de huurprijsvaststelling is omschreven; derhalve geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2a. onder C. en artikel 2d. en deze voormelde financiële kaders aldus alleen betrekking hebben op de huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten;*
- 2f. *indien en zolang bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tussen de erfpachter en een huurder op basis van rijksregelgeving (waaronder thans wordt verstaan het Woningwaarderingstelsel als omschreven in het Besluit Huurprijzen Woonruimte) een huur voor (enkele van) de in artikel 2a. onder C. genoemde woningen van toepassing is die lager is dan de in artikel 2a. onder C. genoemde ondergrens (zijnde het bedrag zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag), dan geldt voor die woning(en) de door deze rijksregelgeving vastgestelde huurstelling; in dat geval en gedurende die periode gelden de in deze erfpachtaakte opgenomen voorwaarden die van toepassing zijn op de middeldure huurwoningen, zijnde de artikelen 2a. onder C., 2d. en 2e. niet;*
- 2g. *in geval betreffende woning(en) gedurende de in artikel 2a. onder C. omschreven verplichte termijn/periode op basis van rijksregelgeving (weer) boven de in artikel 2a. onder C. genoemde ondergrens verhuurd mogen worden, dan zullen genoemde artikelen 2a. onder C., 2d. en 2e. bij het aangaan van de eerstvolgende nieuwe huurovereenkomst tussen de (weer) van toepassing zijn; de erfpachter is gerechtigd om bij een nieuwe verhuring de huur met terugwerkende kracht te indexeren conform artikel 2d. voor de periode waarin de huur op basis van rijksregelgeving lager was dan de onder artikel 2a. onder C. genoemde ondergrens;*
- 2h. *ten aanzien van de in artikel 2a. onder C. bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn/periode verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in artikel 2a. onder C. bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek; ook*

- dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;*
- 2i. *indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016; deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;*
 - 2j. *als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in artikel 2a. onder B., C. en D. bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:*
 - A. *schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik;*
 - B. *te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat;*
 - C. *te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van het op dat moment geldende gemeentelijk beleid;**indien bij deze wijziging geen extra woningen ontstaan dan zal de erfpachtbestemming per huurwoning worden gewijzigd in 'koopwoning' (inclusief het aantal vierkante meter gebruik oppervlak) en zal de gemeente voor deze bestemmingswijziging medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;*
 3. *de gemeenschappelijke ruimten zijn in ieder geval bestemd tot:*
 - *in pandige fietsenstalling(en) met negenhonderdachtentwintig (928) fietsparkeerplekken ten behoeve van de woningen van in totaal 1.210 m² bruto vloeroppervlak (BVO);*
 - *in pandige fietsenstalling(en) met honderddrieënnegentig (193) fietsparkeerplekken ten behoeve van horeca van in totaal 325 m² bruto vloeroppervlak (BVO);*
 - *vijftig (50) scooterparkeerplekken ten behoeve van de woningen van in totaal 109 m² bruto vloeroppervlak (BVO);*
 - *vierentwintig (24) scooterparkeerplekken ten behoeve van horeca van in totaal 47 m² bruto vloeroppervlak (BVO);*
 - *twintig (20) scootmobielparkeerplaatsen ten behoeve van de woningen van in totaal 26 m² bruto vloeroppervlak (BVO);*
 - 4a. *de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten, zoals op tekening met nummer T2000547 d.d. 10 september 2024 met streeparcering verticaal en lichtblauwe omlijning (opgenomen in de legenda onder: 'niet openbaar toegankelijk Privétuinen, 85 m²') is aangegeven, zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
 - 4b. *het op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met groene*

- honingraatarcering (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Terras Foodcourt World of Food, 177 m²') aangegeven onbebouwde terreingedeelte(n) is openbaar toegankelijk en bestemd tot terras ten behoeve van horeca (foodcourt) en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
- 4c. *het op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met onderbroken omlijning (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Terras McDonald's, 55 m²') aangegeven onbebouwde terreingedeelte(n) is openbaar toegankelijk en bestemd tot terras ten behoeve van horeca (fastfood-restaurant) en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
- 4d. *het op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met blauwe plusarcering (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Mcdrive, 1.316 m²') aangegeven onbebouwde terreingedeelte(n) is openbaar toegankelijk en bestemd tot drive-in lane ten behoeve van horeca (fastfood-restaurant) en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
- 4e. *het op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met enkele blauwe streeparcering linksaf-lopend (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Mcdrive groenstrook, 456 m²') aangegeven onbebouwde terreingedeelte(n) is openbaar toegankelijk bestemd tot groen ten behoeve van horeca (fastfood-restaurant) en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
5. *openbaar toegankelijke (terrein)delen;*
- I. Inrichting en gebruik*
- a. *de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met enkele zwarte streeparcering rechtsaflopend (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk') aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;*
- b. *de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met groene honingraatarcering (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Terras Foodcourt World of Food, 177 m²') aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;*
- c. *de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met onderbroken omlijning (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Terras McDonald's, 55 m²') aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;*
- d. *de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met blauwe plusarcering (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Mcdrive, 1.316 m²') aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor ei-*

- gen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;
- e. de erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen op tekening T2000547 d.d. 10 september 2024 met enkele blauwe streeparcering linksaflopend (opgenomen in de legenda onder: 'openbaar toegankelijk Mcdrive groenstrook, 456 m²') aangegeven openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;
 - f. de erfpachter is verplicht op de grens van zijn erfpachtterrein en de openbare ruimte een duidelijke markering "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" te plaatsen, die voor eenieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor eenieder 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;
 - g. 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

- h. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, voor kosten of schadevergoeding in welke vorm en hoegenaamd ook, die eenieder zou kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het erfpachtterrein;
- 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 op basis van het door de gemeente geaccordeerde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
 - 6b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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 42 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
 - 6d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;
 - 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 de gemeente een omgevingsvergunning heeft af- gegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en -tekeningen is vastgelegd.*

Enzovoorts.

"FINANCIËLE GEGEVENS"

A. *Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom*

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 12.623.690,00 (excl. BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € 314.329,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,49%. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

Afhankelijk van de bestemming dient de erfpachter de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B. en C. in acht genomen worden. Als de erfpachter op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

B. *Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen*

De uitgiften in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting en de ten behoeve daarvan gereserveerde appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen (appartementsindices 360 tot en met 421) zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/ vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. *De ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.*
Als het/ de erfpachtrecht(en) in gaat/ gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
 - 1° *tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar;*
 - 2° *tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.*
 - b. *De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/ uitmaken.*
De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
 - 1° *1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden, of*
 - 2° *2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.*
- Op basis van de geplande ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt voor de periode van geplande ingangsdatum 1 december 2024 tot en met 31 december 2028.*

Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'D. Betalingen erfpacht'.

C. *Betalingswijze overige bestemmingen*

Voor de bestemmingen horeca (fastfood-restaurant) met bijbehorend terras en drive-in lane (appartementenindexnummer A-7), horeca (foodcourt) met bijbehorend terras (appartementenindexnummer A-8) en 62 parkeerplaatsen (ten behoeve van horeca) (appartementenindexnummer A-422 tot en met A-483) is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € 4.928.657,00 (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten middeldure huurwoningen, particuliere sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

D. *Betalingen erfpacht*

Ter zake van de uitgifte in erfpacht 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 op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd;*
 - b. *op de ingangsdatum van de erfpachtrechten, de afkoopsom voor*

de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is, en

- c. *op de ingangsdatum van de erfpachtrechten voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:*

1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het /de erfpachtrecht(en) tot en met:

- 1. 31 december van het kalenderjaar waarin het/ de erfpachtrecht(en) in gaat/ gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of*
- 2. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/ de erfpachtrecht(en) in gaat/ gaan,*

2° of de afkoopsom.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Betalingen

Het saldo van de canon(s)/ afkoopsom en de BTW is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon/ afkoopsom

Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/ canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/ afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan.

5. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere las- ten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

6. 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.

E. Vervolgbetalingen erfpacht

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende

erfpachtjaren het volgende:

1. Canon:

- a. De gemeente zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.*
- b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:*
 - 1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum, of*
 - 2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.*
- c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder b. gestelde te voldoen.*

2. Afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:

Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente het verschil te betalen tussen:

- a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en*
- b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.*

In formule:

<i>Betaling =</i>	<i>Erfpachtgrw -</i>	<i><u>Dagen rest</u></i> <i>Einddatum-Begindatum</i>	<i>x Canon</i>
-------------------	----------------------	---	----------------

Hierin is:

<i>Betaling</i>	<i>de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop;</i>
<i>Erfpachtgrw</i>	<i>de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte;</i>
<i>Dagen rest</i>	<i>het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;</i>
<i>Einddatum</i>	<i>de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;</i>
<i>Begindatum</i>	<i>de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan</i>
<i>Canon</i>	<i>de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon</i>

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. 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 35 van de Algemene Bepalingen 2016 komen voor uw rekening. U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient 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 hierna onder “Verplichtingen Projectontwikkelaar”).

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te vestigen erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten en bedragen in de onderscheiden akten van vestiging worden opgenomen. Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten 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 én 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 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 het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten."

BESTEMMING/CANON/BETALING/OMZETBELASTING OVER GRONDWAARDE

Enzovoorts.

D. Voor de Erfpachtrechten Koopwoningen geldt het volgende:

1. *De onder de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming luidt: vierennegentig (94) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning cum annexis in de vrije sector van in totaal vijfduizend vijfhonderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlakte (5.520 m² GO), waarbij de grondwaarde*

en canon als volgt over de vierennegentig (94) erfpachtrechten wordt verdeeld, overeenkomstig het aan deze akte te hechten overzicht "POR - ondersplitsing A-3":

[ENZOVOORTS.]

- **Erfpachtrecht indexnummer** [__]:

Gebruiksoppervlakte (GO): [__];

Grondwaarde: [__];

Canonpercentage: [__]

Canon: [__];

Afkoopsom: [__];

Omzetbelasting over de grondwaarde: [__];

Vooruit te betalen canon tot en met eenendertig december tweeduizend zesentwintig: [__];

Enzovoorts.

2. Voor de Erfpachtrechten Koopwoningen geldt de hiervoor aangehaalde in de Erfpachtaanbieding opgenomen zogenaamde projectontwikkelaarsregeling. In verband daarmee heeft de Gemeente aan de Erfpachter een factuur uitgereikt ter grootte van éénhonderdnegenenzestigduizend vierhonderdeenendertig euro en drieënnegentig cent (€ 169.431,93), hetgeen de vooruitbetaling betreft van de canonverplichting tot en met eenendertig december tweeduizend zesentwintig voor de Erfpachtrechten Koopwoningen.
3. De Erfpachter is daarnaast omzetbelasting verschuldigd over de grondwaarde van de Erfpachtrechten Koopwoningen, zijnde een bedrag van zeshonderdnegenennegentigduizend achthonderdzesentachtig euro en vierenzeventig cent (€ 699.886,74).
4. Erfpachter heeft zowel de canonverplichting tot en met eenendertig december tweeduizend zesentwintig voor de Erfpachtrechten Koopwoningen ad éénhonderdtweeëntwintigduizend achthonderdnegenentachtig euro en vijfenvijftig cent (€ 172.889,55) als de omzetbelasting verschuldigd over de grondwaarde van de Erfpachtrechten Koopwoningen, zijnde een bedrag van zeshonderdnegenennegentigduizend achthonderdzesentachtig euro en vierenzeventig cent (€ 699.886,74) voldaan door betaling op de kwaliteitsrekening van Albers en van Tienen B.V., ter uitbetaling aan de Gemeente. De Gemeente heeft terzake van laatstbedoelde betaling een factuur uitgereikt aan Erfpachter.
5. De Gemeente verleent Erfpachter kwijting voor de hiervoor onder 4. vermelde betaling.

Enzovoorts.

- I. Op het Erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016), alsmede de hiervoor aangehaalde "Erfpachtvoorwaarden" van toepassing.

Enzovoorts.

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Erfpachtrecht zijn geen andere bijzondere lasten en beperkingen bekend, dan vermeld in voormelde akte van (hoofd)splitsing in

appartementsrechten, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Met betrekking tot het Gebouw zijn geen andere bijzondere lasten en beperkingen bekend, dan vermeld in:

- *voormelde akte houdende vestiging opstalrecht met betrekking tot een transformatorinstallatie ten behoeve van Liander N.V., waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidend:*

"Artikel 1.

Omschrijving opstalrecht

- a. *Het opstalrecht bestaat uit en is bestemd tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een transformatorinstallatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening en het exclusieve gebruik van een ruimte van dertig vierkante meter bruto vloeroppervlak (30 m² bvo), waarin de transformatorinstallatie is gevestigd. De locatie van de ruimte wordt weergegeven op de tekening met nummer 2024-35 de dato zestien mei tweeduizend vierentwintig.*
- b. *Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder 1a. omschreven bestemming.*
- c. *De opstaller casu quo personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door de gebouwen waarin gemelde ruimte is gelegen, te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de transformatorinstallatie, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.*
- d. *Het opstalrecht wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt - onverlet het onder artikel 9 gestelde - op de datum, waarop de exploitatie van de onder lid a. opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd.*

Artikel 2.

Toepasselijke bepalingen en voorwaarden

Mede in aanvulling op het bovenstaande en overigens vermelde in deze akte, zijn blijkens het bepaalde in voormelde aanbieding op het opstalrecht de volgende bepalingen en voorwaarden van toepassing, woordelijk luidend:

"artikel 2: vergoeding opstalrecht

de vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een jaarlijkse retributie ter hoogte van € 165,00 voor de looptijd van het recht, die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan tegen een afkoopsom van € 6.630,00;

artikel 3: aanvaarding toestand bij levering

- a. *het terrein, waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels*

daaraan verbonden, met dien verstande dat:

- 1° de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 - 2° de opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, welke zij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade tengevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;*
 - b. de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met het gegeven, dat de op het opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de gemeente om het terrein ten laste waarvan het opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen dan wel een openbare bestemming te geven, mits daardoor de rechten van de opstaller niet onredelijk worden belemmerd;*
 - c. de opstaller is er in dit verband mee bekend, dat het terrein waarop het opstalrecht wordt gevestigd tezamen met het op tekening (met nummer 2024-35 d.d. 16 mei 2024) met zwarte lijnarcering en rode omlijning aangegeven terrein in erfpacht zal worden uitgegeven ten behoeve van koopwoningen, vrije sector huurwoningen, middeldure huurwoningen, particuliere sociale huurwoningen, sociale huurwoningen, horeca (fastfoodrestaurant), horeca (foodcourt) en parkeerplaatsen in een bovengrondse parkeergarage, alsmede dat er een opstalrecht ten behoeve van een Warmte- en Koude Installatie (WKO-Installatie) zal worden gevestigd;*
- in dit kader:*
- 1° verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*
 - ✓ de voorwaarden waaronder deze erfpacht en het opstalrecht (WKO-Installatie) worden gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;*
 - ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht en het opstalrecht (WKO-Installatie) met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstellen op te richten, tot de erfpacht en het opstalrecht (WKO-Installatie) behorende bebouwing;*
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht en het opstalrecht (WKO-Installatie)betrekking hebben;*
 - 3° zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;*

artikel 4: bestemming en gebruik

- a. *het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven;*
- b. *de vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;*
- c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling;*

artikel 5: lasten en belasting

alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van de eigendom van het opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed;

artikel 6: verplichtingen / verbodsbepalingen

- a. *de opstaller is verplicht de op het terrein te realiseren bebouwing (zoals weergegeven in de tekening met nummer 2024-35 d.d. 16 mei 2024) en/of bedrijfsmiddelen cum annexis binnen 42 maanden na de ingangsdatum van het opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen;*
- b. *de opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen;*
- c. *de opstaller is verplicht, op, in, aan of boven het terrein en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed;*
- d. *het is de opstaller niet geoorloofd, dat op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige, of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke*

toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden;

- e. het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering aan te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;*
- f. het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, onder andere herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;*

artikel 7: bezwaring en overgang van het opstalrecht

- a. het opstalrecht mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met enig ander zakelijk recht (met uitzondering van het vestigen van een hypotheek) worden bezwaard; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling; voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de inbreng in een vennootschap;*
- b. van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a. bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen 6 maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken,*

waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt;

- c. zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan, kan de opstaller aan het feit van de overgang of bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontleen;*
- d. de opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein en de opstallen, waarop het opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden;*
- e. de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht;*
- f. de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van het opstalrechtcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn;*

artikel 8: vrijwaring door de opstaller

de opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en rente, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld;

artikel 9: beëindiging van het opstalrecht door de gemeente

- a. de gemeente kan de opstalrechten beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het opstalrecht is bestemd. De beëindiging geschiedt door opzegging van het opstalrecht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*
- b. Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging van het opstalrecht, waarbij zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn, die de beëindiging van het opstalrecht rechtvaardigen. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend;*
- c. omtrent hun voornemen tot beëindiging van een opstalrecht nemen*

- Burgemeester en Wethouders geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van de in lid b. bedoelde schriftelijke kennisgeving van hun voornemen tot beëindiging aan de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen;*
- d. Burgemeester en Wethouders besluiten met meeweging van de ingebrachte bezwaren. Burgemeester en Wethouders nemen geen besluit dan nadat de gemeenteraad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van Burgemeester en Wethouders te brengen;*
 - e. het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waartegen het opstalrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats per exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven;*
 - f. indien op de dag, dat het opstalrecht eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller;*

artikel 10: beëindiging van het opstalrecht door de opstaller

indien het opstalrecht eindigt op grond van de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid d. bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste 3 maanden vóór de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan 3 maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders;

artikel 11: vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

de opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt;

artikel 12: toestand bij levering bij beëindiging opstalrecht

- a. de opstaller is gehouden de opstallen bij beëindiging van het opstalrecht op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren;*
- b. indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het*

alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder artikel 12 onder a. genoemde verplichtingen;

artikel 13: aantekening in openbare registers

indien het opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 9 of 10 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers;

artikel 14: boete

bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de opstaller ter zake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste € 100.000,-- (zegge éénhonderdduizend euro) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders;"

Enzovoorts.;

- *voormelde akte houdende vestiging opstalrecht met betrekking tot een warmte- en koude opslaginstallatie (WKO installatie), ten behoeve van Lingotto-BPD Zuidoost B.V. waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidend:*

"Artikel 1.

Omschrijving opstalrecht

- a. *Het opstalrecht bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (hierna: WKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koudeleveranties, en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot vierennegentig vierkante meter bruto vloeroppervlak (94 m² bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur.*
- b. *Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder 1a. omschreven bestemming.*
- c. *De opstaller casu quo personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.*
- d. *De opstaller is verplicht de ligging van de en naar de warmte-*

/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);

- e. *De gemeente is gerechtigd de opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten alsmede de tussen het Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de opstaller hierdoor kosten maakt, zal de gemeente de kosten aan de opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte cum annexis gestelde (verlegregeling).*

Artikel 2.

Toepasselijke bepalingen en voorwaarden

Mede in aanvulling op het bovenstaande en overigens vermelde in deze akte, zijn blijkens het bepaalde in voormelde aanbidding op het opstalrecht van toepassing: i) de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam met dien verstande dat daar waar sprake is van "erfpacht(recht)", "erfpachter" of "canon", daarvoor gelezen dient te worden "opstal(recht)", respectievelijk "opstaller" en "retributie", en ii) de volgende bijzondere bepalingen, woordelijk luidend:

- "1. *het terrein waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de levering bevindt, met dien verstande dat:*
- A. *de gemeente het terrein levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
- B. *de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
- C. *de opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;*
- D. *de huidige gebruiker van dit terrein een verkennend bodem-, asbest in puin- en asfaltonderzoek (met kenmerk 21434001A d.d. 22 maart 2022) en een aanvullend grondwateronderzoek (naar PFAS) (met kenmerk 21434002A d.d. 6 mei 2024) heeft laten uitvoeren door Waders Milieu B.V. en verklaart*

- dat de zaak in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemming(en);*
- E. *de opstaller nadrukkelijk bekend is met het gegeven, dat de op het opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de gemeente om de grond ten laste waarvan het opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de opstaller niet onredelijk worden belemmerd;*
- F. *de opstaller in dit verband er mee bekend is:*
- ✓ *dat het terrein waarop het opstalrecht wordt gevestigd, naast de onder dit opstalrecht bedoelde opstallen mede zal worden bebouwd met meergezins koopwoningen, meergezins huurwoningen (vrije sector huurwoningen, middeldure huurwoningen, particuliere sociale huurwoningen en sociale huurwoningen), horeca (fastfoodrestaurant), horeca (foodcourt), parkeerplaatsen in een bovengrondse parkeergarage en een transformatorinstallatie (terrein en bebouwing hierna te noemen: Complex) en*
 - ✓ *dat de gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde (onder)appartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven, alsmede dat de gemeente een opstalrecht ten behoeve van een transformatorinstallatie zal vestigen;*

in dit kader:

- 1° *verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*
- *de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) en het opstalrecht transformatorinstallatie wordt(worden) gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;*
 - *de samenhang tussen het opstalrecht met betrekking tot de WKO-installatie en de erfpacht(en) en het opstalrecht transformatorinstallatie met betrekking tot de naast/boven de WKO-installatie op te richten bebouwing;*
- 2° *zullen zo mogelijk bij de vestiging van het*

- opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het opstalrecht en de erfpachten betrekking hebben;*
- 3° *zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW voor wat betreft de in erfpacht uit te geven (onder)appartementsrechten;*
- G. *het terrein voor het overige 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*
- 2a. *het opstalrecht is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (hierna: WKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koudeleveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot 94 m² bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;*
- 2b. *het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in artikel 2a. omschreven bestemming;*
- 2c. *de opstaller c.q. personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;*
- 2d. *de opstaller is verplicht de ligging van de naar en de van de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- 2e. *de gemeente is gerechtigd de opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de opstaller hierdoor kosten maakt, zal de gemeente de kosten aan de opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte c.a. gestelde (verlegregeling);*
3. *de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*

- ✓ *de verplichting de opstallen te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en afgegeven omgevings-/WIOR-vergunning,*
- ✓ *de verplichting om de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en*
- ✓ *het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikel 4, 9 en 10 van de Algemene Bepalingen 2016 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;*
- 4a. *de opstaller is – in samenhang met de oprichting van het Complex – verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;*
- 4b. *tenminste 13 weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de opstaller er voor te zorgen dat de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkterrein van bouw materiaal en afval is 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;*
- 4c. *de opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Complex te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;*
- 4d. *van het gestelde in artikel 4a., 4b. en 4c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
- 5. *de opstaller 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 opstalrecht is geëindigd;*
- 6. *in afwijking van artikel 18, lid 1 en 2 van de Algemene Bepalingen 2016 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op € 50.000,-, welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016.*

Voorts is in de overeenkomst tot vestiging opstalrecht het volgende vermeld:

AANVAARDEN TERREIN

U dient het met het opstalrecht te belasten terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:

1. *de gemeente het terrein levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
2. *de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek*

- daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;
3. de opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;
 4. de huidige gebruiker van dit terrein een verkennend bodem-, asbest in puin- en asfaltonderzoek (met kenmerk 21434001A d.d. 22 maart 2022) en een aanvullend grondwateronderzoek (naar PFAS) (met kenmerk 21434002A d.d. 6 mei 2024) heeft laten uitvoeren door Waders Milieu B.V. en verklaart dat de zaak in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemming(en).

Tenslotte wijs ik u op uw verplichting uit hoofde van het opstalrecht de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT/ BOUWRIJPE LEVERING

Op basis van de voor het project afgesproken planning zal voor de administratieve ingangsdatum van het opstalrecht gelden **16 december 2024**.

Enzovoorts.

2 Overdracht en vestigen onderopstalrecht

De opstaller is bevoegd de zaak waarop het opstalrecht rust in onderopstal te geven, in verband hiermee is artikel 12 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Omdat de vestiging onderopstal-recht voorzien is voor ingebruikname is ook artikel 5 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Tevens is het opstaller toegestaan om het opstalrecht voor ingebruikname over te dragen aan de Vereniging van Eigenaars van het Complex. "";

- voormelde akte houdende vestiging onderopstalrecht met betrekking tot een warmte- en koude opslaginstallatie (WKO installatie), ten behoeve van de naamloze vennootschap: Vattenfall Warmte N.V., waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidend:

"Vestiging recht van onderopstal.

De Opstaller vestigt bij deze ten behoeve van de Onderopstaller, die verklaart aan te nemen, waarbij partijen zijn overeengekomen uit te gaan van een ingangsdatum per heden:

het zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 juncto artikel 5:104 en juncto artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het - op de Onroerende Zaak - in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (WKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koudeleveranties, en omvat het gebruik van één of meer ruimten,

waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot vierennegentig vierkante meter bruto vloeroppervlak (94 m² bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur (hierna te noemen: het "Recht van onderopstal").

De locatie van de ruimte wordt weergegeven op de aangehechte tekening met nummer 2024-36 de dato negentien september tweeduizend vierentwintig..

Voorwaarden Recht van onderopstal

Omschrijving Recht van onderopstal.

Artikel 1.

- a. Het Recht van onderopstal bestaat uit en is bestemd tot het - op de Onroerende Zaak - in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de hiervoor vermelde WKO-installatie. .
- b. Het Recht van onderopstal mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder lid a. omschreven bestemming.
- c. De Onderopstaller casu quo personen door Onderopstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de Onderopstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.
- d. De Onderopstaller is gehouden na alle werkzaamheden aan de WKO-installatie de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

Duur Recht van onderopstal.

Artikel 2.

Het Recht van onderopstal gaat in op heden en wordt gevestigd voor bepaalde tijd en eindigt op de datum dat de exploitatie van de WKO-installatie door de Onderopstaller wordt beëindigd.

Vergoeding. Retributie.

Artikel 3.

- Ter zake van het verlenen van het onderhavige Recht van onderopstal is een jaarlijkse retributie verschuldigd van vijfhonderdzeventien euro (€ 517,00). Deze retributie is gebaseerd op een grondwaarde van twintigduizend zevenhonderdvierenzeventig euro (€ 20.774,00) en een percentage van twee en negenenveertig/honderdste procent (2,49%).
- De retributie dient voor de duur van het Recht van onderopstal bij vooruitbetaling te worden voldaan tegen een afkoopsom van twintigduizend zevenhonderdvierenzeventig euro (€ 20.774,00) te vermeerderen met omzetbelasting over twintigduizend zevenhonderdvierenzeventig euro (€ 20.774,00), derhalve in totaal vijftientwintigduizend éénhonderdzesendertig euro en vierenvijftig cent (€ 25.136,54). Deze afkoopsom is bepaald op éénhonderd procent (100%) van de voormelde grondwaarde.

De Opstaller heeft de Onderopstaller een separate factuur uitgereikt.

Toepasselijke bepalingen en voorwaarden

Artikel 4.

In dit kader wordt nog verwezen naar voormelde akte houdende Vestiging recht van opstal, waarin het volgende staat vermeld, woordelijk luidend: "Enzovoorts.

- d. De opstaller is verplicht de ligging van de en naar de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- e. De gemeente is gerechtigd de opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten alsmede de tussen het Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de opstaller hierdoor kosten maakt, zal de gemeente de kosten aan de opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte cum annexis gestelde (verlegregeling).*

Artikel 2.

Toepasselijke bepalingen en voorwaarden

Mede in aanvulling op het bovenstaande en overigens vermelde in deze akte, zijn blijkens het bepaalde in voormelde aanbieding op het opstalrecht van toepassing: i) de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam met dien verstande dat daar waar sprake is van "erfpacht(recht)", "erfpachter" of "canon", daarvoor gelezen dient te worden "opstal(recht)", respectievelijk "opstaller" en "retributie", en ii) de volgende bijzondere bepalingen, woordelijk luidend:

- "1. het terrein waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de levering bevindt, met dien verstande dat:*
 - A. de gemeente het terrein levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
 - B. de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 - C. de opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;*
 - D. de huidige gebruiker van dit terrein een verkennend bodem-,*

asbest in puin- en asfaltonderzoek (met kenmerk 21434001A d.d. 22 maart 2022) en een aanvullend grondwateronderzoek (naar PFAS) (met kenmerk 21434002A d.d. 6 mei 2024) heeft laten uitvoeren door Waders Milieu B.V. en verklaart dat de zaak in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemming(en);

E. de opstaller nadrukkelijk bekend is met het gegeven, dat de op het opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de gemeente om de grond ten laste waarvan het opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de opstaller niet onredelijk worden belemmerd;

F. de opstaller in dit verband er mee bekend is:

- ✓ *dat het terrein waarop het opstalrecht wordt gevestigd, naast de onder dit opstalrecht bedoelde opstallen mede zal worden bebouwd met meergezins koopwoningen, meergezins huurwoningen (vrije sector huurwoningen, middeldure huurwoningen, particuliere sociale huurwoningen en sociale huurwoningen), horeca (fastfoodrestaurant), horeca (foodcourt), parkeerplaatsen in een bovengrondse parkeergarage en een transformatorinstallatie (terrein en bebouwing hierna te noemen: Complex) en*
- ✓ *dat de gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde (onder)appartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven, alsmede dat de gemeente een opstalrecht ten behoeve van een transformatorinstallatie zal vestigen;*

in dit kader:

- 1° verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*
 - *de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) en het opstalrecht transformatorinstallatie wordt(worden) gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;*
 - *de samenhang tussen het opstalrecht met betrekking tot de WKO-installatie en de erfpacht(en) en het opstalrecht transformatorinstallatie met betrekking tot de naast/boven de WKO-installatie op te richten bebouwing;*
- 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het opstalrecht en de*

- erfpachten betrekking hebben;*
- 3° *zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW voor wat betreft de in erfpacht uit te geven (onder)appartementsrechten;*
- G. *het terrein voor het overige 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*
- 2a. *het opstalrecht is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (hierna: WKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koudeleveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot 94 m² bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;*
- 2b. *het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in artikel 2a. omschreven bestemming;*
- 2c. *de opstaller c.q. personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;*
- 2d. *de opstaller is verplicht de ligging van de naar en de van de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- 2e. *de gemeente is gerechtigd de opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de opstaller hierdoor kosten maakt, zal de gemeente de kosten aan de opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte c.a. gestelde (verlegregeling);*
3. *de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- ✓ *de verplichting de opstellen te realiseren conform het door de*

gemeente goedgekeurde bouwplan en afgegeven omgevings-/WIOR-vergunning,

- ✓ *de verplichting om de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en*
- ✓ *het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,*

zoals vermeld in de artikel 4, 9 en 10 van de Algemene Bepalingen 2016 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;

- 4a. de opstaller is – in samenhang met de oprichting van het Complex – verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;*
- 4b. tenminste 13 weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de opstaller er voor te zorgen dat de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkterrein van bouw materiaal en afval is 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;*
- 4c. de opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Complex te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;*
- 4d. van het gestelde in artikel 4a., 4b. en 4c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
- 5. de opstaller 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 opstalrecht is geëindigd;*
- 6. in afwijking van artikel 18, lid 1 en 2 van de Algemene Bepalingen 2016 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op € 50.000,-, welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016.*

Voorts is in de overeenkomst tot vestiging opstalrecht het volgende vermeld:

AANVAARDEN TERREIN

U dient het met het opstalrecht te belasten terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:

- 1. de gemeente het terrein levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
- 2. de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*

3. *de opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;*
4. *de huidige gebruiker van dit terrein een verkennend bodem-, asbest in puin- en asfaltonderzoek (met kenmerk 21434001A d.d. 22 maart 2022) en een aanvullend grondwateronderzoek (naar PFAS) (met kenmerk 21434002A d.d. 6 mei 2024) heeft laten uitvoeren door Waders Milieu B.V. en verklaart dat de zaak in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemming(en).*

Tenslotte wijs ik u op uw verplichting uit hoofde van het opstalrecht de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT/ BOUWRIJPE LEVERING

*Op basis van de voor het project afgesproken planning zal voor de administratieve ingangsdatum van het opstalrecht gelden **16 december 2024**.*

Enzovoorts.

2 Overdracht en vestigen onderopstalrecht

De opstaller is bevoegd de zaak waarop het opstalrecht rust in onderopstal te geven, in verband hiermee is artikel 12 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Omdat de vestiging onderopstal-recht voorzien is voor ingebruikname is ook artikel 5 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Tevens is het opstaller toegestaan om het opstalrecht voor ingebruikname over te dragen aan de Vereniging van Eigenaars van het Complex."

Enzovoorts."

- *een door de Gerechtigde gedane erfpachtaanbieding met kenmerk 2024-13688 aan voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Lingotto - BPD Zuidoost B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82159475 (hierna te noemen: "Lingotto - BPD Zuidoost"), de dato vier december tweeduizend vierentwintig, welke aanbieding door Lingotto - BPD Zuidoost is geaccepteerd op vijf december tweeduizend vierentwintig, waarin het volgende is bepaald, woordelijk luidend:*

"A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt

vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachttakten te hechten. De redactie van de bijzondere erf-pachtvoorwaarden (artikel 1 bijzondere bepalingen) is hierop aangepast.

B. Opstalrechten

Het in appartementsrechten te splitsen perceel zal ten tijde van de splitsing belast zijn met een opstalrecht ten behoeve van een transformatorinstallatie. Bedoeld opstalrecht zal door de gemeente voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten gevestigd worden ten behoeve van Liander N.V. Daarnaast zal het in appartementsrechten te splitsen perceel ten tijde van de splitsing belast zijn met een opstalrecht ten behoeve van een Warmte- en Koude Op-slag-installatie (WKO-installatie). Bedoeld opstalrecht zal door de gemeente voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten gevestigd worden ten behoeve van Lingotto – BPD Zuidoost B.V.. In de opstalrechtaanbieding WKO-installatie (dossier E 16812/1) is vastgelegd dat opstaller (Lingotto – BPD Zuidoost B.V.) bevoegd is de zaak waarop het opstalrecht rust in onderopstal te geven, in verband hiermee is artikel 12 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Omdat de vestiging onderopstalrecht voorzien is voor ingebruikname is ook artikel 5 lid 1 van de AB2016 uitgesloten. Tevens is het opstaller toegestaan om het opstalrecht voor ingebruikname over te dragen aan de Vereniging van Eigenaars van het Complex (VvE). In de statuten van de VvE zal derhalve een regeling moeten worden opgenomen die ziet op deze WKO-installatie.

C. Parkeren

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat erop 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 erfpachtrecht 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 tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A-360 tot en met A-421 bestemd tot parkeerplaats, heeft bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A-360 t/m A-421 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 één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op het project World of Food 2.0 (Daalwijkdreef te Amsterdam) omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.*
- b. 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.*
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op het project World of Food 2.0 (Daalwijkdreef te Amsterdam) 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)".*
- d. 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.*
- e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend 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.*
 - f. 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 e verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op het project World of Food 2.0 (Daalwijkdreef te Amsterdam) 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 b 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 de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op het project World of Food 2.0 (Daalwijkdreef te Amsterdam) als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid b 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 de betreffende*

appartementencomplexen gerealiseerd op het project World of Food 2.0 (Daalwijkdreef te Amsterdam) 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)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.*

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht 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)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid b. 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)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn*

(onder) appartementsrecht(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)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten 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 een gezamenlijke vervreemding van het (onder)appartementsrecht omvattende een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning door dezelfde rechthebbende(n) in het complex aan dezelfde (rechts)persoon/gegadigden;*

5. *Boete*

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A-360 tot en met A-421 omvattende een parkeerplaats in één van de betreffende appartementencomplex(en) gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op 1 januari 2026) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

D. *Kettingbeding Vliegtuiggeluid Belaste Locatie*

De erfpachter verklaart bekend te zijn met het feit dat het onderhavige recht van erfpacht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. De erfpachter zal bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het recht van erfpacht, in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat het recht van erfpacht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. De erfpachter zal hierbij ook verwijzen naar de website waar de meest actuele informatie over luchtvaartactiviteiten te vinden is (thans: www.bezoekbas.nl). De erfpachter is verplicht bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het recht van erfpacht, zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de gemeente op te leggen aan

en laten aannemen door zijn rechtsopvolger c.q. beperkt gerechtigde.

VESTIGING KETTINGBEDING VLIEGTUIGGELUID BELASTE

LOCATIE

Ter uitvoering van de (hiervoor onder D) vermelde verplichting Kettingbeding Vliegtuiggeluid Belaste Locatie verklaart Erfpachter bekend te zijn met het feit dat het onderhavige Erfpachtrecht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. De Erfpachter zal bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Erfpachtrecht, in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat het Erfpachtrecht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. De Erfpachter zal hierbij ook verwijzen naar de website waar de meest actuele informatie over luchtvaartactiviteiten te vinden is (thans: www.bezoekbas.nl). De Erfpachter is verplicht bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Erfpachtrecht, zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de gemeente op te leggen en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo beperkt gerechtigde."

- B. voormelde akte rectificatie, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"[]"

- C. de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper, waarin onder meer het volgende is bepaald:

28. Artikel 28 - geluid- en stankoverlast

- 1. Koper verklaart te zijn geïnformeerd omtrent de aanwezigheid van een horecabedrijf dat gelegen is in de nabijheid van het verkochte. Koper verklaart te zijn geïnformeerd omtrent de daarmee gepaard gaande gevolgen (zoals mogelijke geluid- en stankoverlast) en aanvaardt deze gevolgen en vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken.*
- 2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte onderdeel uitmaakt van een bouwproject. Koper verklaart te zijn geïnformeerd omtrent de daarmee gepaard gaande gevolgen (zoals mogelijke geluid- en stankoverlast) en aanvaardt deze gevolgen en vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken.*
- 3. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de onderhavige bepaling is koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist.*
- 4. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor in de leden 1, 2, 3 en het onderhavige lid 4 bepaalde alsmede het hierna vermelde lid 5 bij de overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het bepaalde woordelijk in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een schadevergoeding aan verkoper, wiens belangen de verkoper hierbij behartigt, van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per overtreding, onverminderd het recht van verkoper om*

nakoming te vorderen van de betreffende verplichting en onverminderd het recht van verkoper om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

5. *Op gelijke wijze als in lid 4 is bepaald, verbindt de koper zich jegens verkoper tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding - bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat deze zowel het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper, wiens belangen de verkoper hierbij behartigt, het beding aan.*

Enzovoorts

Artikel 31 - Leveringsovereenkomst Vattenfall

A. Verplichtingen met betrekking tot de energievoorziening

1. *Koper is ermee bekend dat het Verkochte (woning) is of wordt aangesloten op een energievoorziening voor warmte en koude, hierna te noemen: de **Energievoorziening**. Ten behoeve van de levering van warmte en koude aan het Verkochte verplicht Koper zich ertoe de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening in stand te houden van de leverancier van warmte en koude, dan wel diens rechtsopvolger, hierna te noemen:*

Leverancier.

*Bij het aangaan van de Koopovereenkomst is de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vattenfall Warmte N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09117658, hierna te noemen: **Vattenfall Warmte**, de Leverancier.*

2. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens Vattenfall Warmte, dan wel diens rechtsopvolger(s), de individuele aansluiting van het Verkochte op de Energievoorziening voor de duur van de door Vattenfall Warmte op te geven exploitatieperiode in stand te houden.*
3. *Het is Koper niet toegestaan om gedurende de door Vattenfall Warmte op te geven exploitatieperiode zelf een additionele collectieve energievoorziening te (doen) realiseren dan wel producten van een ander dan Vattenfall Warmte, dan wel diens rechtsopvolger(s), te betrekken.*
4. *Indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening in stand te houden.*

B. Kettingbeding met boetebepaling

1. *De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A), alsmede het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende*

akte van vervreemding of vestiging:

- *aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
 - *ten behoeve van Vattenfall Warmte dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende Leverancier te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
 - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.*
2. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (EUR 10.000,00) alsmede een boete van dertig euro (EUR 30,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Vattenfall Warmte dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende Leverancier, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Het bepaalde in Artikel A en Artikel B kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens Vattenfall Warmte wordt bedongen en aanvaard. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en Vattenfall Warmte dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende Leverancier voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).*

De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude vóór de oplevering van het verkochte door de verkoper aan de koper met Vattenfall te hebben gesloten. Verkoper zal daartoe uw gegevens aan Vattenfall verstrekken.

PROJECTONTWIKKELAARSREGELING - KEUZE VAN CANONBETALING

Partijen zijn ter zake van de voormelde rechten van erfpacht overeengekomen dat de eerste eindgebruiker bij de akte van levering de navolgende keuzemogelijkheid zal hebben voor de betaling van de canon voor de voortdurende rechten van erfpacht:

- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
- afkoop van de canon voor de gehele periode.

De voor de onderscheiden keuzemogelijkheden geldende bedragen zijn opgenomen in het bij de Erfpachtaanbieding behorende financieel overzicht.

In dit kader kiest de Erfpachter hierbij voor ☐.

NADERE BEPALINGEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst, verklaart koper hierbij het volgende:

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) verleent onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de betreffende (onder)vereniging van eigenaars (met het recht van substitutie), tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte en/of het/de tot de splitsingsgemeenschap behorende gebouw(en), hierna te noemen: het "gebouw", als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie casu quo de ligging van het verkochte casu quo de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de (onder)splitsingsakte(n) en tekening(en), teneinde deze akte(n) aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de verkoper conform en met inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in voormelde aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan de verkoper casu quo het bestuur van de betreffende (onder)vereniging van eigenaars.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de verkoper schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de verkoper casu quo het bestuur van de betreffende (onder)vereniging van eigenaars niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de verkoper.

VOLMACHT

Van de volmachtverlening aan de comparanten onder 1. en 2. genoemd blijkt uit [twee (2)] onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte zijn gehecht.

NADERE VOLMACHTVERLENING

Voorts verlenen verkoper en koper volmacht aan alle notarissen, kandidaat-notarissen en notariële medewerkers werkzaam ten kantore van Albers en van Tienen B.V., ieder zelfstandig om in geval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn en/of het bekrachtigen van de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie en/of bekrachtiging te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATS

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum zoals in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris aan de verschenen personen, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris ondertekend om