Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aan de eigenaren van de appartementsrechten
Tolstraat [redacted] Toldwarsstraat [redacted] en [redacted]
Aertszstraat [redacted] te Amsterdam
P/A Buma Algera Notariaat B.V.
T.a.v. mr. [redacted]
Postbus 75451
1070 AL AMSTERDAM

Per e-mail naar: [redacted]@banotariaat.nl

Datum	26 juli 2019
Dossiernummer	E1251/29 (gesplitst in E1251/30 t/m E1251/47)
Ons kenmerk	[redacted]
Behandeld door	Mevr. [redacted], Grond en Ontwikkeling, 020 [redacted]@amsterdam.nl
Bijlagen	Integriteitsclausule Financiële bijlage Acceptatieformulier
Onderwerp	Aanbieding tot wijziging splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Tolstraat [redacted] Toldwarsstraat [redacted] en [redacted] Aertszstraat [redacted] te Amsterdam

Op 12 juni 2019 is er namens u een volledige aanvraag tot wijziging splitsing in appartemensrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Tolstraat [redacted] Toldwarsstraat [redacted] n Pieter Aertszstraat [redacted] te Amsterdam ingediend.
Voor de wijziging splitsing in appartementsrechten heeft u toestemming nodig van de gemeente Amsterdam, omdat uw pand op erfpachtgrond staat. Dit leest u in artikel 22 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.
Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de wijziging splitsing in appartementsrechten. In deze aanbieding leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen voor de wijziging splitsing en welke stappen u verder moet nemen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	Tolstraat [redacted] Toldwarsstraat [redacted] en Pieter Aertszstraat [redacted] te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding [redacted], appartementsindices [redacted]
Bestemming:	14 koopwoningen, 8 woningen en een sportschool
Dossiernummer:	E1251/29 (gesplitst in E1251/30 t/m E1251/47)

[redacted]

Algemene Bepalingen: AB2000 (1-jaarlijkse indexering)
Tijdvak 16 augustus 1983 tot en met 15 augustus 2033

Omschrijving wijziging van de splitsing en de nieuwe indexnummers
De splitsing wordt als volgt gewijzigd: de huidige appartementsindices (10)(2e) worden elk gewijzigd in 3 afzonderlijke appartementsrechten.
Als gevolg hiervan wordt het appartementsrecht met indexnummer (10)(2e) omgenummerd tot respectievelijk (10)(2e) en het appartementsrecht met indexnummer (10)(2e) omgenummerd tot respectievelijk (10)(2e)

Er worden door de wijziging van de splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht appartementsrechten gevormd, die een afzonderlijke woning omvatten. In overeenstemming met het gemeentelijke beleid voor splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten, zal in dergelijke gevallen een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" worden doorgevoerd. Deze wijziging van de bestemming ten gevolge van de wijziging van de splitsing zal in een akte worden vastgelegd.

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De AB2000 blijven op uw perceel van toepassing. Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet van wordt afgeweken.

2. **Ingangsdatum en canon**

De juridische ingangsdatum van de wijziging splitsing in appartementsrechten is de datum van aktepassering.

Op uw verzoek wordt de canon herverdeeld over de gewijzigde appartementsrechten.
De administratieve ingangsdatum van de wijziging splitsing is 16 augustus 2019. Dit is de datum waarop de herverdeelde canon gefactureerd wordt.

3. **Einde tijdvak**

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de wijziging splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 augustus 2033.
De canon is een afgeleide van de waarde van de grond behorend tot uw erfpachtrecht. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende erfpachtgrondwaarde. Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per 16 augustus 2033 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.

4. **Vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten**

Voor elk gewijzigd appartementsrecht wordt de bestemming en gebruiksoppervlakte in vierkante meters in de akte vastgelegd.

5. Wijziging bestemming

De appartementsrechten die zijn bestemd als afzonderlijke woning, krijgen de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte.
U en de gemeente komen hierbij overeen dat de nieuwe bestemming van uw erfpachtrecht na wijziging van de splitsing in appartementsrechten als volgt zal luiden: 20 koopwoningen, 2 woningen en een sportschool
De voornoemde wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de hoogte van de canon.

Integriteitsclausule
Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Notariële akte
Bij de wijziging splitsing in appartementsrechten wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De wijziging van de splitsing in appartementsrechten moet binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor. U kunt bij verschillende notariskantoren naar de tarieven informeren.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **26 september 2019**. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u een nieuwe aanvraag in te dienen. Op de nieuwe aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing.

Wat moet u nu doen?
U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met onze aanbieding. Stuurt u dit **vóór 26 september 2019** naar ons terug. Vergeet u niet het formulier te ondertekenen en de notaris van uw keuze in te vullen.

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent.
Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft.
Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de wijziging splitsing in appartementsrechten. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst in werking treden. Wij nemen dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de

notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via erfpacht@amsterdam.nl. Er komt dan geen overeenkomst tot wijziging tot stand tussen u en de gemeente Amsterdam.

Waar moet u nog meer op letten?

- De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.
- Controleert u of de huisnummers die in deze aanbieding staan juist zijn. Mocht dit niet zo zijn dan horen wij dat graag van u.
- Als u een hypotheek heeft, kan de wijziging van de splitsing in appartementsrechten gevolgen hebben voor uw hypotheek. U kunt dat navragen bij uw bank of notaris.

Heeft u nog vragen?

Mevr. (10)(2e) is via de telefoon 020 (10)(2e) of per e-mail (10)(2e)@amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

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

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;

- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

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

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Financiële bijlage

Verdeling canon en erfpachtgrondwaarde over de appartementsrechten

De huidige canon en erfpachtgrondwaarde worden naar verhouding van de gebruiksoppervlakte verdeeld over de appartementsrechten die na de wijziging splitsing ontstaan.

Complexaanduiding (10)(2e) en appartementsindex	Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam	Bestemming	Oppervlakte in m² GBO
(10)(2e)	(10)(2e)	koopwoning	81
		koopwoning	103
		koopwoning	133
		koopwoning	73
		koopwoning	72
		koopwoning	148

Apparte-mentsindex	Canon	Erfpachtgrondwaarde
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
Totaal	(10)(2b)	
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
(10)(2e) (was: (10)(2b))	(10)(2b)	
Totaal	(10)(2b)	

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
erfpacht@amsterdam.nl

Acceptatieformulier
Wijziging splitsing in appartementsrechten

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

_____

Geboren op: _____

In: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van Stichting Administratiekantoor Berlage De Dageraad statutair gevestigd te:

_____

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Tolstraat (10)(2e) Toldwarsstraat (10)(2e) en (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding (10)(2e) appartementsindices (10)(2e)
Bestemming:	14 koopwoningen, 8 woningen en een sportschool
Dossiernummer:	E1251/29 (gesplitst in E1251/30 t/m E1251/47)
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1-jaarlijkse indexering)
Tijdvak	16 augustus 1983 tot en met 15 augustus 2033

* doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 26 juli 2019 met (10)(2e) (10)(2e) inclusief de integriteitsclausule en de financiële bijlage.

Notarisgegevens

De notariële akte wordt ondertekend bij notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres/ Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

E-mailadres : _____

(door erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening:

_____

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**

- **Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**

- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een los document. Wij vernietigen deze kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)