Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V.
T.a.v. [redacted]
Apollolaan 171
1077 AS AMSTERDAM

Alleen per e-mail verstuurd

Datum 24 januari 2020
Dossiernummer E9243/6
Ons kenmerk 2019-13025
Behandeld door [redacted], Grond en Ontwikkeling, 020 [redacted] / 06 [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage Acceptatieformulier
Integriteitsclausule
Financiële bijlage
Afsprakenbrief d.d. 27 mei 2019

Onderwerp Aanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging en inperking van het erfpachtrecht Klaprozenweg 19 t/m 27 te Amsterdam

Geachte [redacted],

U kreeg van ons op 15 oktober 2019 een aanbieding voor de bestemmingswijziging van Klaprozenweg 19 t/m 27 te Amsterdam We trekken de eerdere aanbieding in vanwege een wijziging in onze aanbieding. De aanbiedingsbrief van 15 oktober 2019 met nummer 2019-11801 is niet meer geldig. Hieronder leest u de nieuwe aanbieding.

Namens Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. (hierna ook te noemen: Erfpachter) bent u reeds enige tijd in gesprek met de gemeente Amsterdam (hierna ook te noemen: de gemeente) over de herontwikkeling van Klaprozenweg 19 t/m 27 (oneven) te Amsterdam. Deze besprekingen hebben onder meer geresulteerd in de op 27 mei 2019 tussen erfpachter en de gemeente gesloten overeenkomst (hierna ook te noemen: de Afsprakenbrief). Een kopie van de Afsprakenbrief is als bijlage aan deze aanbieding gehecht. In de Afsprakenbrief zijn de belangrijkste uitgangspunten van de voorgenomen herontwikkeling vastgelegd.

Ter uitvoering van de tussen de gemeente en de erfpachter gevoerde gesprekken en gemaakte afspraken ontvangt u hierbij - in navolging op de aanbieding tot opheffing splitsing in appartementsrechten, gevolgd door verticale splitsing in drie erfpachtrechten en afstand doening van één van de drie erfpachtrechten met kenmerk 2019-10967 d.d. 4 oktober 2019 - de aanbieding voor bestemmings- en bebouwingswijziging en inperking van het na verticale splitsing ontstane

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

[redacted]

erfpachtrecht met dossiernummer E9243/6 (hierna ook te noemen: Kavel 6A). Hieronder leest u onder welke voorwaarden de gemeente toestemming verleent voor de bestemmings- en bebouwingswijziging en welke stappen u verder moet nemen. Daarnaast wordt het erfpachtrecht ingeperkt voor de duur en omvang van te de vestigen opstalrechten. Meer hierover leest in u in deze aanbieding.

Onderhavige aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat de erfpachter instemt met de aanbieding tot opheffing splitsing in appartementsrechten, gevolgd door verticale splitsing in drie erfpachtrechten en afstand doening van één van de drie erfpachtrechten met kenmerk 2019-10967 d.d. 4 oktober 2019. De aanbieding met kenmerk 2019-10967 is geaccepteerd op 7 oktober 2019. Beide aanbiedingen zien op de herontwikkeling van het gebied (tussen partijen bekend als "Kavel 6a"). Deze aanbiedingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Deze aanbieding heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Klaprozenweg 19 t/m 27 (oneven) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie K, gedeeltelijk nummers 7841 en 7842
Kavelgrootte:	circa 2.386 m²
Bestemming:	vierenvijftig (54) parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijfsgebouw
Dossiernummer:	E9243/6
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1-jaarlijkse canonindexering)
Tijdvak:	1 januari 1996 tot en met 31 december 2045

AANBIEDING BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING

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 voor u van toepassing.
Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. 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 wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor. Bij deze aanbieding zijn naast de bestaande bijzondere bepalingen, ook de volgende aanvullende bijzondere bepaling van toepassing:

1. De erfpachter dient de westzijde van het erfpachtrecht, aan de zijde van de Hulstweg, openbaar toegankelijk te houden. Afsluiten met een hek is daarbij niet toegestaan. De erfpachter dient de inrichting van de westzijde in overleg met de gemeente in te laten vullen;
2. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingswijziging;
3. De bebouwing moet voltooid zijn uiterlijk 24 maanden na juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingswijziging;

4. De erfpachter mag alleen van de hierboven genoemde punten 2. en 3. afwijken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders;
5. Het fietsparkeren en parkeren dient de erfpachter, conform artikel 3.4 van de Afsprakenbrief, inpandig op het erfpachtrecht met dossiernummer E9243/7 (Kavel 6B) te realiseren. Wanneer Kavel 6A gereed is en in de periode dat Kavel 6B nog niet gereed is, dienen door de erfpachter tijdelijke fiets- en parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op het onbebouwde terrein van Kavel 6B;
6. Op grond van het bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid verstrekt de gemeente geen parkeervergunning voor parkeren op de openbare weg. De erfpachter dient daarom het parkeren op te lossen conform het bepaalde in punt 5. Bij verhuur c.q. verkoop van het erfpachtrecht (of van appartementsrechten die ontstaan nadat het erfpachtrecht wordt gesplitst) dient de erfpachter gegadigden te wijzen op dit door de gemeente gevoerde parkeerbeleid en de gemaakte afspraken.

2. Vergunning

Op 20 augustus 2019 kreeg u een omgevingsvergunning van stadsdeel Noord met OLO-nummer 3129399. Deze aanbieding is pas geldig als de vergunning onherroepelijk is. Pas dan kan de notariële akte opgemaakt worden.

3. Nieuwe bestemming en bebouwing en juridische ingangsdatum

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf datum aktepassering: 72 meergezins koopwoningen ter grootte van in totaal maximaal 4.320 m² gebruiksoppervlak (go), gelegen op de derde tot en met achtste verdieping, met dien verstande dat de 72 meergezins koopwoningen een minimale grootte van 42 m² go hebben; horeca ter grootte van in totaal maximaal 867 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gelegen op de begane grond en eerste verdieping, bedrijfsruimte ter grootte van in totaal maximaal 354 m² bvo, waarvan 30% gebruikt mag worden als kantoorruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, zelfstandige kantoorruimte ter grootte van in totaal maximaal 3.167 m² bvo, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping, alsmede een gemeenschappelijke ruimte ter grootte van in totaal maximaal 866 m² bvo, waarvan 170 m² bvo ten behoeve is van een fietsenstalling voor de bewoners en 318 m² bvo ten behoeve van het deel niet-wonen.
De juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

4. Canon en administratieve ingangsdatum

Als de erfpachtgrondwaarde hoger wordt door een bestemmings- en bebouwingswijziging, wordt ook de canon hoger. U leest dit in artikel 12 lid 1 sub a en b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Door deze bestemmings- en bebouwingswijziging neemt de erfpachtgrondwaarde toe. Daarom betaalt u vanaf de administratieve ingangsdatum een hogere canon van in totaal € [redacted] De administratieve ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingswijziging is 1 juli 2020. Dit is de datum waarop de nieuwe canon voor het eerst in rekening wordt gebracht.
Wij stellen de erfpachtgrondwaarde en canonverhoging voor de nieuwe bestemming en bebouwing op basis van verschillende factoren vast. Meer daarover leest u in de financiële bijlage.

5. Vervaldata

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de bestemmings- en bebouwingswijziging. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 1 januari en 1 juli van elk jaar.

6. Vrijkomende grond

Bij het grondwerk vrijkomende grond dient de erfpachter bij de bestemmings- en bebouwingswijziging van Kavel 6A zo mogelijk te hergebruiken voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die later weer op het terrein gebruikt kan worden voor aanvullingen dient door de erfpachter op het erfpachtterrein te worden opgeslagen. Voor zover hergebruikgrond wordt gebruikt voor terreindelen die tot de openbare weg gaan behoren (zoals gevelaanvullingen onder toekomstig trottoir en dergelijke) dient de hergebruikgrond tevens civieltechnisch geschikt te zijn voor het openbaar gebruik. De erfpachter dient grond die definitief na de bestemmings- en bebouwingswijziging vrijkomt aan te bieden aan de Afdeling Bodem, onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Afdeling Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de gemeente. Afdeling Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam. Meer informatie (termijnen, aanvraagformulieren en reglement) is te vinden op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem/ .

AANBIEDING INPERKING ERFPACHTRECHT KAVEL 6A

In aanvulling op de gemaakte afspraken zoals opgenomen in de Afsprakenbrief zijn de erfpachter en gemeente overeengekomen om het erfpachtrecht Kavel 6A dusdanig in te perken dat de vestiging van een opstalrecht Warmte Koude Opslag (hierna te noemen WKO-installatie) ten behoeve van Vattenfall en de vestiging van een opstalrecht trafo-ruimte ten behoeve Liander mogelijk is.

Het erfpachtrecht zal zodanig worden gewijzigd, inhoudende dat het erfpachtrecht dusdanig wordt beperkt — en voor zover nodig wordt van het betreffende gedeelte van het erfpachtrecht door de erfpachter, zonder verrekening van gelden, afstand gedaan, welke door de gemeente zal worden aanvaard - zodat het opstalrecht met betrekking tot de WKO-installatie en het opstalrecht met betrekking tot de trafo-ruimte gevestigd kan worden.

Fiscaliteit

Ter zake erfpachtwijziging zal, aangezien het hier een bouwterrein betreft dat bestemd is om te worden bebouwd, btw verschuldigd zijn op het moment van aktepassering. De btw is verschuldigd over de meerwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

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 verandering van de bestemming en bebouwing en inperking 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 nerfpachtwijziging moet binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van € 1.000,- (inclusief BTW) de notariskosten en de inschrijvingskosten bij het Kadaster. 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. Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot erfpachtwijziging te ontbinden.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **24 maart 2020**. 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 ons aanbod. Stuurt u dit **vóór 24 maart 2020** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen, de notaris van uw keuze in te vullen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

Bestuurlijke goedkeuring
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 erfpachtwijziging. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot erfpachtwijziging 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. De bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht blijven dan ongewijzigd en u mag het erfpachtrecht alleen op deze manier blijven gebruiken.

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.
- Als u een hypotheek heeft, kan de erfpachtwijziging daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.

- Controleert u of de huisnummers die in deze aanbieding staan juist zijn. Mocht dit niet zo zijn dan horen wij dat graag van u.
- Voor eventueel fiscale gevolgen adviseren wij u contact op te nemen met uw notaris en/of fiscalist

Heeft u nog vragen?

[redacted] s via de telefoon 020 [redacted] / 06 [redacted] of per e-mail [redacted]@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

[redacted]

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 bestemmings- en bebouwingswijziging

1. Berekening canonverhoging

We berekenen de nieuwe jaarcanon via de formule **A + ((B-C) x D)**, waarbij de letters staan voor:

A: de huidige jaarcanon;
B: de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging;
C: de erfpachtgrondwaarde van de huidige bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging;
D: het canonpercentage, geldend op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging.

Voor een uitleg van de hieronder opgenomen begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst die in deze financiële bijlage is opgenomen.

Toelichting berekening canonverhoging

huidige jaarlijkse canon (**A**)	€ [redacted]
actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing (**B**)	€ [redacted]
actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing (C)	€ [redacted]
toename erfpachtgrondwaarde (**B – C**)	€ [redacted]
canonpercentage (**D**)[1]	3% (4e kwartaal, 2017)
verhoging canon **((B-C) x D))**	€ [redacted] per jaar
nieuwe jaarcanon na bestemmings- en bebouwingswijziging **[A + ((B-C) x D)]**	€ [redacted]
administratieve ingangsdatum betaling nieuwe jaarcanon	1 juli 2020

Toelichting bij B: De nieuwe bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht is: 72 meergezins koopwoningen ter grootte van in totaal maximaal 4.320 m² gebruiksoppervlak (go), gelegen op de derde tot en met achtste verdieping, met dien verstande dat de 72 meergezins koopwoningen een minimale grootte van 42 m² go hebben; horeca ter grootte van in totaal maximaal 867 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gelegen op de begane grond en eerste verdieping, bedrijfsruimte ter grootte van in totaal maximaal 354 m² bvo, waarvan 30% gebruikt mag worden als kantoorruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, kantoorruimte ter grootte van in totaal maximaal 3.167 m² bvo, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping, alsmede een gemeenschappelijke ruimte ter grootte van in totaal maximaal

[1] Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"

[redacted]

866 m² bvo, waarvan 170 m² bvo ten behoeve is van een fietsenstalling voor de bewoners en 318 m² bvo ten behoeve van het deel niet-wonen.

Grondprijs per m² gebruiksoppervlak (go)/bruto vloeroppervlak (bvo) nieuwe bestemming.[2]	1) € [redacted] per m² go voor de bestemming koopwoningen 2) € [redacted] per m² bvo voor de bestemming a) horeca, b) bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% kantoor en c) zelfstandige kantoorruimte op de begane grond en en 1e verdieping 4) € [redacted] per m² bvo voor zelfstandige kantoorruimte op de 2e verdieping 5) € [redacted] per m² bvo voor de installatieruimte op de diverse verdiepingen (gewogen gemiddelde grondprijzen kantoorruimte) 6) € [redacted] voor de gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van niet-wonen (gewogen gemiddelde grondprijzen alle niet-woonbestemmingen)
Aantal m² go/bvo nieuwe bestemming/bebouwing	1) maximaal 4.320 m² go koopwoningen 2) maximaal 867 m² bvo horeca 3) maximaal 354 m² bvo bedrijfsruimte met waarvan maximaal 30% kantoor 4) maximaal 3.167 m² bvo kantoorruimte, waarvan 1.424 m² bvo op de begane grond en 1e verdieping, 1.718 m² bvo op de 2e verdieping en 25 m² bvo installatieruimte op de diverse verdiepingen 5) maximaal 866 m² bvo gemeenschappelijke ruimte, waarvan 170 m² bvo ten behoeve is van een fietsenstalling voor de bewoners en 318 m² bvo ten behoeve van het deel niet-wonen
Depreciatiefactor	10%
Actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing ('**B**')	€ [redacted]

Toelichting bij C: De huidige bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht is: vierenvijftig (54) parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijfsgebouw

Grondprijs per parkeerplaats.	€ [redacted]
Aantal parkeerplaatsen	54 parkeerplaatsen
Actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing ('**C**')	€ [redacted]

Betaling nieuwe canon

[2] Hoe deze grondprijs wordt vastgesteld, leest u onder "2. Hoe wordt de actuele erfpachtgrondwaarde bepaald?"

[redacted]

Als u akkoord gaat met deze aanbieding, betaalt u vanaf 1 juli 2020 de nieuwe canon. De facturen voor het nieuwe bedrag ontvangt u automatisch.

BEGRIPPEN

Erfpachtgrondwaarde

De waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

Erfpachtgrondwaardestijging

De erfpachtgrondwaardestijging is het verschil tussen de actuele erfpachtgrondwaarde van de gewijzigde bestemming en bebouwing en de actuele erfpachtgrondwaarde van de oude bestemming en bebouwing.

Canonpercentage

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Retouradres:
Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER

Bestemmings- en bebouwingswijziging en inperking erfpachtrecht ten behoeve van vestiging opstalrechten

---

Verklaring

Ondergetekende(n): [redacted]

geboren op: [redacted]

te: [redacted]

adres: [redacted]

telefoonnummer: [redacted]

e-mailadres: [redacted]

te dezen handelend als: [redacted]

van Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. statutair gevestigd te: AMSTERDAM

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

Plaatselijke aanduiding:	Klaprozenweg 19 t/m 27 (oneven) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie K, gedeeltelijk nummers 7841 en 7842
Kavelgrootte:	circa 2.386 m²
Huidige bestemming:	vierenvijftig (54) parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijfsgebouw
Nieuwe bestemming:	72 meergezins koopwoningen ter grootte van in totaal maximaal 4.320 m² gebruiksoppervlak (go), gelegen op de derde tot en met achtste verdieping, met dien verstande dat de 72 meergezins koopwoningen een minimale grootte van 42 m² go hebben; horeca ter grootte van in totaal maximaal 867 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gelegen op de begane grond en eerste verdieping, bedrijfsruimte ter grootte van in totaal maximaal 354 m² bvo, waarvan 30% gebruikt mag worden als kantoorruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, kantoorruimte ter grootte van in totaal maximaal 3.167 m² bvo, gelegen op de begane

[redacted]

	grond, eerste verdieping en tweede verdieping, alsmede een gemeenschappelijke ruimte ter grootte van in totaal maximaal 866 m² bvo, waarvan 170 m² bvo ten behoeve is van een fietsenstalling voor de bewoners en 318 m² bvo ten behoeve van het deel niet-wonen.
Dossiernummer:	E9243/6
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1-jaarlijkse canonindexering)
Tijdvak:	1 januari 1996 tot en met 31 december 2045

akkoord te gaan met de aanbieding inclusief de financiële bijlage en inclusief de integriteitsclausule, van 24 januari 2020 met kenmerk 2019-13025 en te voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden.

Keuze notaris

De notariële akte zal worden ondertekend bij notaris:

Naam	:	Mr. [redacted]
Kantoor	:	HARTMAN LMH N.V.
Adres/ Postbus	:	STRAWINSKYLAAN 10
Postcode	:	1077 XZ
Vestigingsplaats	:	AMSTERDAM
E-mailadres	:	[redacted] @HARTMAN-LMH.NL

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

Ondertekening

Datum: 29-1-2020 plaats : AMSTERDAM

Handtekening(en) [redacted]

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier 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 de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

[redacted]