3931

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting Administratiekantoor Berlage De Dageraad
P/a Buma | Algera Notariaat
T.a.v. de heer mr. (10)(2e)
Postbus 75451
1070 AL AMSTERDAM

Datum	6 december 2017
Dossiernummer	E1251/23 t/m E1251/28
Ons kenmerk	2017-10214
Behandeld door	Mevrouw (10)(2e) Grond en Ontwikkeling, 020 (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl
Kopie aan	De heer (10)(2e) De heer (10)(2e)
Bijlage	Acceptatieformulier Integriteitsclausule Financiële bijlagen
Onderwerp	Aanbieding samenvoeging, bestemmingswijziging met economische meerwaarde, bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten Toldwarsstraat (10)(2e) (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

U vroeg ons privaatrechtelijke toestemming om Toldwarsstraat (10)(2e) Toldwarsstraat (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) te Amsterdam te splitsen in appartementsrechten. Alvorens de splitsing in appartementsrechten kan plaatsvinden, dienen de erfpachtrechten Toldwarsstraat (10)(2e) Toldwarsstraat (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) eerst samengevoegd te worden. De erfpachtrechten Toldwarsstraat en Tolstraat worden tevens bij de samenvoeging betrokken. Reden van de samenvoeging van voornoemde erfpachtrechten is het feitelijk gebruik van de begane grond van de erfpachtrechten Toldwarsstraat Toldwarsstraat Tolstraat (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e); de begane grond is namelijk feitelijk samengevoegd en wordt gebruikt als één ruimte voor sportactiviteiten.

Naast de samenvoeging van voornoemde erfpachtrechten doen wij u hierbij ook een aanbieding tot bestemmingswijziging met economische meerwaarde en bebouwingswijziging van de erfpachtrechten Toldwarsstraat (10)(2e) (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) en Tolstraat en splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten Toldwarsstraat (10)(2e), (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) en Tolstraat te Amsterdam.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

Met de samenvoeging, bestemmingswijziging, bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten wijzigen de erfpachtrechten. Om deze wijzigingen te mogen uitvoeren, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Voor wat betreft de bestemmingswijziging leest u dit in artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (AB 1966), voor wat betreft de bebouwingswijziging leest u dit in artikel 6 sub b van de AB 1966, en voor wat betreft de splitsing in appartementsrechten leest u dit in artikel 6 sub h van de AB 1966.

Hieronder leest u welke voorwaarden horen bij de verschillende wijzigingen en welke stappen u verder moet nemen.

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 gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De AB 2000 worden 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 kracht zijn, blijven van toepassing voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met de bijzondere bepalingen uit deze aanbieding, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

A. AANBIEDING SAMENVOEGING

De volgende erfpachtrechten worden samengevoegd:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Tolstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	157 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/23
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	138 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/24
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 3

Plaatselijke aanduiding:	Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	129 m2

(10)(2e)

Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/25
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 4

Plaatselijke aanduiding:	Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	90 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/26
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 5

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) rechts, (10)(2e) en (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	82 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/27
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 6

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) links, (10)(2e) (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	119 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/28
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

Plaatselijke aanduiding:	Tolstraat (10)(2e) Toldwarsstraat (10)(2e) (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) rechts, (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) links en (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie V, nummers (respectievelijk): (10)(2e)
Bestemming:	Bedrijfsruimte op de begane grond en 21 bovenwoningen
Canon per jaar:	(10)(2b) ((10)(2e) + (10)(2b))
Boekwaarde:	(10)(2b) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2b))
Basisschaduwgrondwaarde:	(10)(2b) (10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e)

Algemene bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)
Tijdvak:	16 augustus 1983 t/m 15 augustus 2033
Vervaldata van de canon:	16 augustus en 16 februari
Ingangsdatum samenvoeging:	16 februari 2017

B. AANBIEDING BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING

Er is geconstateerd dat het feitelijk gebruik van het samengevoegde erfpachtrecht niet overeenkomt met de vastgelegde bestemming. De bestemming voor het samengevoegde erfpachtrecht is namelijk 21 meergezinswoningen voor Toldwarsstraat (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e) bedrijfsruimte op de begane grond en onbebouwd terrein. De bestemming zal worden gewijzigd naar het feitelijk gebruik; 14 zelfstandige meergezins koopwoningen, 8 meergezinswoningen en sportschool op de begane grond. Hieronder leest u onze aanbieding van de bestemmings- en bebouwingswijziging en welke voorwaarden daarbij horen. Als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt het erfpachtcontract aangepast.

Voorwaarden

1. **Vergunning**

Op 17 augustus 2004 kreeg u een bouwvergunning van (destijds) stadsdeel Oud-Zuid met referentienummer 126-781MC. Hiermee is onder andere het wijzigen van de bestemming naar sportschool op de begane grond van voornoemde adressen vergund.
Tevens kreeg u op 13 maart 2017 een omgevingsvergunning van stadsdeel Zuid met nummer 2690903 voor het veranderen van de begane grond van Toldwarsstraat (10)(2e) met bestemming daarvan tot één woning.

2. **Nieuwe bestemming, bebouwing en ingangsdatum**

De bestemming van het erfpachtrecht is vanaf datum aktepassering: 14 zelfstandige meergezinskoopwoningen van in totaal 866 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) , 8 meergezinswoningen van 920 m² bvo en sportschool op de begane grond van 590 m² bvo. Vanaf datum aktepassering mag u het erfpachtrecht alleen nog conform deze bestemming en bebouwing gebruiken.

3. **Canonverhoging**

Als de marktwaarde van de grond hoger wordt door een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt de canon ook hoger. U leest dit in artikel 3 lid 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966. Door deze bestemmings- en bebouwingswijziging neemt de waarde toe. Daarom betaalt u per 16 februari 2017 jaarlijks een hogere canon van (10)(2b) ,-. Wij stellen de grondwaarde en canonverhoging voor de nieuwe bestemming en bebouwing op basis van verschillende factoren vast. Meer daarover leest u in de financiële bijlage.

C. AANBIEDING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De totale canon, zoals die is vastgesteld na de bestemmings- en bebouwingswijziging, wordt verdeeld per appartementsrecht. Hoe de canonverdeling plaatsvindt, leest u in de financiële bijlage en de conceptakte die u van de notaris ontvangt.

(10)(2e)

Hieronder leest u de voorwaarden voor de aanbieding van de splitsing in appartementsrechten.

Voorwaarden

1. **Vergunning**

Op 5 juli 2017 kreeg u een vergunning om te splitsen van stadsdeel Zuid met nummer 2013-6471, 2013-6472, 2013-6645 en 2014-7050. De splitsing past binnen het bestemmingsplan.

2. **Ingangsdatum**

De toestemming voor de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering.
De canon wordt voor het eerst gescheiden in rekening gebracht per 16 februari 2017.

3. **Einde tijdvak**

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 augustus 2033.

De canon is een afgeleide van de grondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende grondwaarde. 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. **Betalingswijze canon**

Na de splitsing in appartementsrechten, gaat u een jaarlijks geïndexeerde canon betalen. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd op 16 februari 2018. U leest dit in artikel 7 van de AB 2000.

5. **Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten**

Voor elk appartementsrecht worden de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd.

6. **Wijziging bestemming**

Er worden door de splitsing 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 splitsing in appartementsrechten zal in een akte worden vastgelegd.

Vervaldata

De halfjaarlijkse data waarop u de canon betaalt, wijzigen niet na de samenvoeging, bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten. U blijft de canon betalen voor of op 16 februari en 16 augustus.

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.

[redacted]
(10)(2e)

Notariële akte
Bij de samenvoeging, de verandering van de bestemming en de bebouwing en bij een splitsing in appartementsrechten wordt het erfpachtcontract tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtcontract moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De samenvoeging, de nieuwe bestemming, de nieuwe bebouwing en de splitsing in appartementsrechten en de nieuwe canon, de datum vanaf wanneer de nieuwe canon moet worden betaald en de ingangsdatum van de samenvoeging, de bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten moeten binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van (10)(2b),- (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. Het is daarom verstandig om bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot 6 februari 2018. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u hiervoor een nieuwe aanvraag in te dienen. Op deze 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 6 februari 2018** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen en de notaris van uw keuze in te vullen.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de samenvoeging, de bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten.
Pas door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot samenvoeging, bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten tot stand komen. 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 stand tussen u en de gemeente Amsterdam. De zes erfpachtrechten blijven dan afzonderlijk bestaan met elk de eigen oorspronkelijke bestemming en bebouwing en u mag de erfpachtrechten alleen volgens de oorspronkelijke bestemming en bebouwing blijven gebruiken. Het feitelijk samenvoegen van de begane grond en de wijziging hiervan van bedrijfsruimte naar sportschool en de wijziging van bedrijfsruimte naar woning aan de Toldwarsstraat 1 moeten in dat geval worden teruggedraaid.

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.

(10)(2e)

- Als u een hypotheek heeft, kan de samenvoeging, bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.
- Voor eventueel fiscale gevolgen adviseren wij u contact op te nemen met uw notaris en/of fiscalist.

Mevrouw (10)(2e) (10)(2e) is via de telefoon 020 0)(2 0)(2 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 bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. 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.

[redacted] (10)(2e)

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 grondwaarde van de nieuwe bestemming, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de administratieve ingangsdatum van de bestemmingswijziging;
C: de grondwaarde van de huidige bestemming, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de administratieve ingangsdatum van de bestemmingswijziging;
D: het canonpercentage, geldend op de administratieve ingangsdatum van de bestemmingswijziging.

Toelichting berekening canonverhoging

Huidige jaarlijkse canon (na samenvoeging)(**A**)	(10)(2e)
Actuele grondwaarde nieuwe bestemming (**B**)	
Actuele grondwaarde huidige bestemming (**C**)	
Toename grondwaarde (**B – C**)	
Actuele canonpercentage (**D**)[1]	4,00% (1e kwartaal, 2017)
Nieuwe jaarcanon na bestemmingswijziging [**A + ((B-C) x D)**]	(10)(2e)
Verhoging canon	(10)(2b),- per jaar
Administratieve ingangsdatum betaling nieuwe jaarcanon	Per 16 februari 2017

Toelichting bij B: De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht is 14 zelfstandige meergezinskoopwoningen van in totaal 866 m² bvo , 8 meergezinswoningen van 920 m² bvo en sportschool op de begane grond van 590 m² bvo.

Grondprijs per m² gebruiksoppervlakte (gbo) nieuwe bestemming.[2]	Voor de meergezins(koop)woningen: (10)(2e) - waarbij voor 62 m² gbo (79 m² bvo) (Toldwarsstraat b)(2 een reductie van 25% is toegepast. Voor de sportschool: (10)(2e) - waarbij voor 182 m² bvo (uitbreiding van de sportschool) een reductie van 25% is toegepast.
Aantal m² bvo nieuwe bestemming	Voor de meergezins(koop)woningen: 1.414 m² gbo (1.786 m² bvo); Voor de sportschool: 590 m² bvo.
Actuele grondwaarde nieuwe bestemming ('**B**')	(10)(2b),-

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

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

Toelichting bij C: De huidige bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht is 21 meergezinswoningen voor Toldwarsstraat (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e) van 1.352 m² gbo (1.707 m² bvo), bedrijfsruimte op de begane grond van 487 m² bvo en onbebouwd terrein van 182 m².

Grondprijs per m² gbo/bvo huidige bestemming.[3]	Voor de meergezinswoningen: (10)(2b),- per m² gbo; Voor bedrijfsruimte: (10)(2b),- per m² bvo; Voor onbebouwd terrein: (10)(2b),- per m² - waarbij een reductie van 80% is toegepast.
Aantal m² bvo/go/kavel huidige bestemming	Voor de meergezinswoningen: totaal 1.352 m² gbo (1.707 m² bvo); Voor bedrijfsruimte: totaal 487 m² bvo; Voor onbebouwd terrein: totaal 182 m².
Actuele grondwaarde huidige bestemming ('C')	(10)(2e)

Betaling nieuwe erfpachtcanon
Als u akkoord gaat met deze aanbieding, betaalt u met terugwerkende kracht per 16 februari 2017 de nieuwe canon. Per deze datum ontvangt u automatisch ieder half jaar acceptgiro's voor het nieuwe bedrag.

BEGRIPPEN

Grondwaardestijging
De grondwaardestijging is het verschil tussen de actuele grondwaarde van de gewijzigde bestemming en de actuele grondwaarde van de oude bestemming.

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

2. Hoe wordt de actuele grondprijs bepaald?

De grondprijs berekenen we door de stichtingskosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de grondprijs.

De stichtingskosten
De stichtingskosten zijn de kosten van de aannemer voor het bouwen van het pand en de bijkomende kosten zoals voor het ontwikkelen van het bouwplan, adviseurs- en architectenkosten, (gemeentelijke) heffingen, verkoopkosten en de winst voor de ontwikkelaar. Bij het bepalen van de stichtingskosten gaan we ervan uit dat hiervoor een kwalitatief goede woning te bouwen is die voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. We bepalen de stichtingskosten met behulp van een kostenramingmethode en kengetallen van een onafhankelijk bouwkostenbureau. De stichtingskosten worden jaarlijks aangepast aan de actuele prijzen.

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

De verkoopprijs of [redacted] ***van een koopwoning***
We baseren de verkoopprijs of marktwaarde van een woning op de vraag- en transactieprijzen van woningen die te koop staan in de buurt van de woning waar het om gaat. We houden bij het bepalen van de verkoopprijs rekening met het verschil tussen vraagprijs en gerealiseerde transactieprijs.

Commerciële bestemmingen
Meestal wordt vastgoed voor commerciële bestemmingen, zoals kantoor-, bedrijfs- en detailhandel, verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde van deze bestemmingen berekenen we daarom aan de hand van de huuropbrengsten. Hierbij houden we rekening onder andere met het bruto aanvangsrendement (BAR) dat op een locatie van toepassing is. Bij een commerciële bestemming wordt de grondwaarde net als bij woningbouw bepaald door de stichtingskosten van de commerciële waarde af te trekken.
Soms is het niet mogelijk om de grondprijs te bepalen op de hierboven omschreven manier. In dat geval wordt de grondwaarde bepaald op basis van een exploitatieberekening.

3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?

De canon is de grondwaarde van de kale grond onder uw pand, vermenigvuldigd met het zogeheten canonpercentage. Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Het college van burgemeester en wethouders stelt elk kwartaal de canonpercentages vast.

Kijk op www.amsterdam.nl/erfpacht voor de actuele canonpercentages.

[redacted]

Financiële bijlage splitsing in appartementsrechten

Canonverdeling

Hieronder ziet u hoe de huidige canon en grondwaarde worden verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten:

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO
[redacted]	n.n.b.	Tolstraat [redacted] begane grond	Sportschool	590
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat [redacted]	koopwoning op 1e verdieping	49
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 2e verdieping	54
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 3e verdieping	53
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 4e verdieping	62
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 1e verdieping	52
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 2e verdieping	53
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 3e verdieping	52
	n.n.b.	Pieter Aertszstraat	koopwoning op 4e verdieping	62
	n.n.b.	Toldwarsstraat [redacted] en [redacted]	2 woningen op begane grond Toldwarsstraat 1 en 4e verdieping Toldwarsstraat 3	150
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 1e verdieping	61
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 2e verdieping	59
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 3e verdieping	59
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 1e verdieping	81
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 2e verdieping	78
	n.n.b.	Toldwarsstraa	koopwoning op 3e verdieping	91
	n.n.b.	Toldwarsstraa [redacted]	3 woningen op 1e, 2e, 3e en 4e	402

[redacted]

			verdieping	
(10)(2e)	n.n.b.	Tolstraat (10)(2e)	3 woningen op 1e, 2e, 3e en 4e verdieping	368

Index-nummer	Canon	(Basisschaduw) Grondwaarde
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2e)	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2e)

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

ACCEPTATIEFORMULIER

Samenvoeging, bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten

Verklaring

Ondergetekende(n): (10)(2e)

geboren op: (10)(2e)

te: Rotterdam

adres: (10)(2e)

telefoonnummer: 06 - (10)(2e)

e-mailadres: (10)(2e)@result.nl

te dezen handelend als: bestuurder

van Stichting Administratiekantoor Berlage De Dageraad, statutair gevestigd te: Naarden

verklaart/verklaren in zijn/haar/hun hoedanigheid van erfpachter(s) / dan wel bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter van de hieronder omschreven erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Tolstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	157 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak:	15 augustus 2033
Dossiernummer:	E1251/23
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	138 m2
Bestemming:	bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen

(10)(2e)

Einde tijdvak: 15 augustus 2033
Dossiernummer: E1251/24
Algemene Bepalingen: AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 3
Plaatselijke aanduiding: Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding: gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte: 129 m2
Bestemming: bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak: 15 augustus 2033
Dossiernummer: E1251/25
Algemene Bepalingen: AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 4
Plaatselijke aanduiding: Toldwarsstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding: gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte: 90 m2
Bestemming: bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak: 15 augustus 2033
Dossiernummer: E1251/26
Algemene Bepalingen: AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 5
Plaatselijke aanduiding: (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) echts, (10)(2e)
Kadastrale aanduiding: gemeente: Amsterdam, sectie: V (10)(2e)
Kavelgrootte: 82 m2
Bestemming: bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak: 15 augustus 2033
Dossiernummer: E1251/27
Algemene Bepalingen: AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

ERFPACHTRECHT 6
Plaatselijke aanduiding: (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) links, (10)(2e)
Kadastrale aanduiding: gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte: 119 m2
Bestemming: bedrijfsruimte op de begane grond en bovenwoningen
Einde tijdvak: 15 augustus 2033
Dossiernummer: E1251/28
Algemene Bepalingen: AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)

akkoord te gaan met de aanbieding inclusief de financiële bijlagen en inclusief de integriteitsclausule, van 6 december 2017 met kenmerk 2017-10214 en te voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden.

(10)(2e)

Keuze notaris

De notariële akte zal worden ondertekend bij notaris:

Naam	: (10)(2e)
Kantoor	: Buma Algera notariaat
Adres/ Postbus	: Prins Hendriklaan 27-29
Postcode	: 1075 AZ
Vestigingsplaats	: Amsterdam

Ondertekening

Datum: v Naarden

Handtekenin

(10)(2e)

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. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)