Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e)
P/a Berger Notariaat
T.a.v. (10)(2e)
Keizersgracht 620
1017 ER AMSTERDAM
Alleen per e-mail verstuurd naar: (10)(2e)*@berger.amsterdam*

Datum	@ maart 2021
Dossiernummer	E2650/179 en E2650/332
Ons kenmerk	2021-2448
Uw kenmerk	2021.0224.01
Behandeld door	(10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen	Acceptatieformulier Integriteitsclausule
Onderwerp	Aanbieding samenvoeging en bestemmingswijziging van de erfpachtrechten Nicolaas Japiksestraat (voorheen) (10)(2e) en Nicolaas Japiksestraat (10)(2e) te Amsterdam

U kreeg van stadsdeel Nieuw West op 20 maart 2020 een omgevingsvergunning met nummer 4913817 om de hieronder omschreven erfpachtrechten samen te voegen. Op 3 maart 2021 hebben wij uw volledige aanvraag tot bestemmingswijziging van het erfpachtrecht Nicolaas Japiksestraat (10)(2e) te Amsterdam ontvangen.

Daarmee wijzigt ook het erfpachtrecht. In de erfpachtakte ligt vast hoe het erfpachtrecht gebruikt mag worden. Voor deze wijziging heeft u toestemming nodig omdat uw pand op erfpachtgrond staat. Dit leest u in het Collegebesluit erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van 9 mei 2017 op www.amsterdam.nl/erfpacht en in artikel 10 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 voor wat betreft de bestemmingswijziging.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de samenvoeging en bestemmingswijziging en welke voorwaarden daarbij horen. Als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt het erfpachtcontract aangepast. Ook leest u welke stappen u verder moet nemen.

A. AANBIEDING SAMENVOEGING

Deze aanbieding heeft betrekking op de hieronder omschreven erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Nicolaas Japiksestraat (voorheen) (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	79 m²

Bestemming:	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
Canon per jaar:	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	E2650/332
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)
Tijdvak:	1 november 1955 tot en met 31 oktober 2030

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Nicolaas Japiksestraat (10)(2e
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	79 m²
Bestemming:	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
Canon per jaar:	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	E2650/179
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)
Tijdvak:	1 november 1955 tot en met 31 oktober 2030

Voorwaarden

1. **Algemene Bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing, AB1937. Deze blijven van toepassing voor het samengevoegde erfpachtrecht.

2. **Bijzondere bepalingen**

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, blijven van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met de nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

3. **Einde tijdvak**

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de samenvoeging hetzelfde: 31 oktober 2030.

4. **Ingangsdatum samenvoeging**

De juridische ingangsdatum van de samenvoeging is datum aktepassering. De administratieve ingangsdatum van de samenvoeging is 1 mei 2021. Dit is de datum waarop de nieuwe canon voor het eerst in rekening wordt gebracht.
De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de samenvoeging. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 1 mei en 1 november van elk jaar.

5. **Samengevoegd erfpachtrecht**

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

Plaatselijke aanduiding:	Nicolaas Japiksestraat (10)(2e
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	158 m²
Bestemming:	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
en	
	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
Canon per jaar:	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Algemene bepalingen:	AB1937 (vast)
Tijdvak:	1 november 1955 tot en met 31 oktober 2030
Vervaldata van de canon:	1 mei en 1 november

B. AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

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 AB1937 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.

2. **Vergunning**

Op 20 maart 2020 kreeg u een omgevingsvergunning van stadsdeel Nieuw West met nummer 4913817.

3. **Nieuwe bestemming en juridische ingangsdatum**

De bestemming van het erfpachtrecht is vanaf datum aktepassering: één koopwoning van 218 m² gebruiksoppervlak (go). De juridische ingangsdatum van de bestemmingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

4. **Geen canonverhoging**

De erfpachtgrondwaarde wordt niet hoger door de bestemmingswijziging. De canon stijgt daarom niet.

5. **Vervaldata**

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de bestemmingswijziging. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 1 mei en 1 november van elk jaar.

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 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 nieuwe bestemming 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 (10)(2b),- (inclusief BTW) de notariskosten en de inschrijvingskosten bij het Kadaster voor de bestemmingswijziging. De overige kosten betaalt u zelf. De notariële kosten voor de samenvoeging, plus de overige kosten betaalt u zelf.
U kiest de notaris die de akte opmaakt.
U kunt zowel de samenvoeging en bestemmingswijziging als de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij dezelfde notaris laten passeren. U dient dan te kiezen voor een in de Ring van Amsterdam gevestigde notaris. Let wel, de samenvoeging en bestemmingswijziging kunnen niet samen met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in één akte worden opgenomen. Deze dienen los van elkaar gepasseerd te worden. 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 bestemmingswijziging te ontbinden.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot en met **@ juni 2021**. 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 **uiterlijk @ juni 2021@** 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 samenvoeging en de bestemmingswijziging. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot samenvoeging en bestemmingswijziging 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.

Uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijkt dat het gebruik van het erfpachtrecht is gewijzigd. Het is de erfpachter niet toegestaan het gebruik te wijzigen zonder voorafgaande privaatrechtelijke toestemming van de gemeente in haar hoedanigheid van de grondeigenaar. Deze toestemming is echter niet aangevraagd. U handelt hiermee in strijd met de erfpachtvoorwaarden.

Deze aanbieding kan beschouwd worden als een aanbod om deze strijdigheid op te heffen. Wanneer u deze aanbieding accepteert, wordt het erfpachtrecht aangepast aan de feitelijke situatie. U handelt dan niet langer in strijd met de erfpachtvoorwaarden.

Wanneer u deze aanbieding niet accepteert, blijft u handelen in strijd met de erfpachtvoorwaarden. De gemeente behoudt zich het recht voor om in dit geval de haar voorkomende (rechts)maatregelen te treffen. De gemeente kan vorderen dat u de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengt met de erfpachtvoorwaarden. Daarnaast kan de gemeente aan u een boete opleggen.

Let op: Indien u deze aanbieding niet accepteert, kunt u niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. U loopt dan het risico dat u uw aanspraak op de gunstige overstapvoorwaarden verliest.

Waar moet u nog meer op letten?

- Als u een hypotheek heeft, kunnen de samenvoeging en de bestemmingswijziging 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.

- Controleert u of de huisnummers die in deze aanbieding staan juist zijn. Mocht dit niet zo zijn dan horen wij dat graag van u.

Heeft u nog vragen?
Dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

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.

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

ACCEPTATIEFORMULIER
Samenvoeging en bestemmingswijziging erfpachtrechten

Ondergetekende(n): _____

Geboren op: _____

Te: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

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

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Nicolaas Japiksestraat (voorheen) (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	79 m²
Bestemming:	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
Dossiernummer:	E2650/332
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)
Tijdvak:	1 november 1955 tot en met 31 oktober 2030

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Nicolaas Japiksestraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	79 m²
Bestemming:	'eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt'
Dossiernummer:	E2650/179
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)
Tijdvak:	1 november 1955 tot en met 31 oktober 2030

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van @ maart 2021 met kenmerk 2021-2448 inclusief de integriteitsclausule

Notarisgegevens

De notariële akte van samenvoeging van de erfpachtrechten wordt ondertekend bij notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres/ Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

E-mailadres : _____

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

Ondertekening

Datum: _____ Plaats : _____

Handtekening:

_____ _____

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 er 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.**

(10)(2e)