Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4110
Fax 020 254 4112

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Hornbach Real Estate Amsterdam Sloterdijk B.V.
T.a.v. [redacted]
Postbus 1099
3430 BB Nieuwegein

Datum	14 februari 2013		
Ons Kenmerk	2012-12523	Projectnaam	Hornbach Sloterdijk III
Dossiernummer	E12630/1	Plannummer	509.11
Behandeld door	mevrouw. [redacted]		
Doorkiesnummer	[redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		

Bijlage(n)

Algemene Bepalingen 2000
Terreinspecificatie en nadere informatie
Voorwaarden aanbrengen openbare verlichting
Financieel overzicht d.d.20-12-2012
Tekening nr. 2012-301 d.d. 19-10-2012
Bericht van acceptatie

Onderwerp

erfpachtaanbieding kavel K1 en K4 te Sloterdijk III, Amsterdam

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar de met u gevoerde gesprekken bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in voortdurende erfpacht aan, de op bijgevoegde tekening (nummer 2012-301 d.d. 19-10-2012) met lijnarcering aangegeven terreinen K1 en K4. Op voormelde tekening is tevens een te realiseren overbouwing aangegeven met puntarcering. Deze overbouwing zal de te realiseren bebouwing op de kavels K1 en K4 met elkaar verbinden. De terreinen zijn gelegen aan de Sierenborch en Berchvliet. De terreinen K1 en K4 (hierna te noemen "het terrein") zijn beiden kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie A, nr. 1756 gedeeltelijk en zijn groot respectievelijk ongeveer 20.483m² en 9.157m², tezamen groot 29.640 m².

Het terrein dient te worden bebouwd met een bouwmarkt bestaande uit een (gedeeltelijk overdekte) bouw- en tuinmarkt tezamen met parkeervoorziening en drive-in.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van [redacted] Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

CONCEPT

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000').

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 3. genoemde bestemmingen;

2a. het terrein (in totaal groot 29.640 m²) en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot 19.862m² bruto vloeroppervlakte (bvo) perifere detailhandel ten behoeve van een bouw- en tuinmarkt;
2b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming te gebruiken; daarnaast zullen circa 452 parkeerplaatsen op maaiveld en onder de bouwmarkt gerealiseerd worden;

3a. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot parkeerplaatsen, verkeersareaal, groeninrichting, laad- en losruimte en dienen overeenkomstig deze bestemmingen te worden ingericht en gebruikt;
3b. het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden;
3c. op het terrein mag geen buitenopslag plaatsvinden; onder buitenopslag wordt niet verstaan het (onoverdekte) Hornbach tuincentrum ook voor zover dit (feitelijk) onbebouwd terrein is, niet zijnde de parkeerplaatsen;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting het terrein te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om het terrein en de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
5b.tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen achttien maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
5d.van het gestelde onder 5a., 5b., en 5c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het ontwerp en bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
6b. de erfpachter dient, in overleg met de gemeente, voor het hebben en houden van een overbouwing boven de openbare weg, Berchvliet, met puntarcering aangegeven op tekening met nummer 2012-301 d.d. 19-10-2012, hierna te noemen 'de Overbouwing', een recht van erfdienstbaarheid te vestigen;
6c. de doorrijhoogte onder de Overbouwing dient minimaal 4,5 meter hoog te zijn;
6d. de Overbouwing moet ten genoegen van de Gemeente door de erfpachter in goede staat worden onderhouden; indien naar het oordeel van de Gemeente de Overbouwing gebreken vertoont zal, indien partijen het niet eens kunnen worden over het feit of er sprake is van een gebrek, de deskundigenprocedure zoals bedoeld in artikel 34 van de Algemene Bepalingen 2000 gevolgd worden;Indien uit het deskundigenrapport blijkt dat de Overbouwing gebreken vertoont zal de erfpachter onverwijld zorgdragen voor reparatie van deze gebreken; schade aan de openbare weg en/of schade aan gebruikers van de openbare weg als gevolg van de aanwezigheid van de Overbouwing is voor rekening en risico van de erfpachter, tenzij deze schade aantoonbaar is veroorzaakt door de Gemeente;
6e. de erfpachter mag de openbare weg onder de Overbouwing op geen enkele wijze afsluiten of versperren, noch vervoer daarover bemoeilijken of belemmeren;
6f. de verlichting onder de Overbouwing, moet voldoen aan de normen en voorschriften van openbare verlichting en deze verlichting dient in overleg met de Gemeente (Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) geplaatst te worden voor rekening en risico van de erfpachter volgens de normen en voorschriften omschreven in de aangehechte bijlage: "Voorwaarden aanbrengen openbare verlichting" ;
6g. de Gemeente heeft de bevoegdheid op of in de grond onder de Overbouwing, kabels, buizen, leidingen en andere voorwerpen te leggen, te hebben en te onderhouden en in deze grond alle werken uit te voeren welke zij nodig of wenselijk oordeelt;
6h. de erfpachter is niet bevoegd om wijzigingen aan te brengen aan het profiel (de bestrating) van de openbare weg;

Voor de vastlegging van de definitieve bruto vloeroppervlakte in de akten zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals deze op het definitief vastgesteld financieel overzicht staan vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

U dient het in erfpacht uit te geven terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en). Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het erfpachtterrein verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.
Rond de ingangsdatum zal het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (hierna te noemen Ontwikkelingsbedrijf) het terrein bouwrijp overeenkomstig de Terreinspecificatie aan u leveren. De gemeente garandeert dat het terrein bij de bouwrijpe levering kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden 1 januari 2015 of zoveel eerder als gestart kan worden met de bouw.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein bouwrijp (bouwterrein) wordt geleverd en in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het terrein.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing, als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Minister van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 21 september 2010, nr. DGB2010/1124M heeft de Minister van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. De aan deze goedkeuring verbonden voorwaarden zijn:

a. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond heeft de grond de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond vindt plaats op basis van een schriftelijke en door partijen ondertekende obligatoire overeenkomst waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte tot vestiging van het recht van erfpacht;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof er al sprake is van de juridische vestiging van het erfpacht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB);
de vergoeding voor de vestiging van het erfpachtrecht wordt bepaald conform artikel 5

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 1,8 teken

van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 en de bij laatstgenoemd besluit behorende Bijlage A en getoetst aan artikel 3, tweede lid, van de Wet OB;

d. de juridische vestiging van het recht van erfpacht op het bouwterrein vindt plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit terrein gebouwde onroerende zaak en

e. in de notariële akte waarin het recht van erfpacht wordt gevestigd, geven de partijen aan dat zij bij de verkrijging van de economische eigendom in de zin van artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) van de grond deze goedkeuring hebben toegepast.

Vorenstaande wil zeggen dat de feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein uitsluitend plaats zal vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst èn zal worden vastgelegd in een proces verbaal van oplevering. Van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding door de erfpachter zonder voorwaarden is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is vastgesteld.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast ben u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein bedraagt, ten tijde van de aanbieding en tot uiterlijk 1 januari 2015 [redacted]. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2a. en 2b. opgenomen bestemmingen te weten: perifere detailhandel ten behoeve van een bouw- en tuinmarkt.

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt [redacted] en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted]. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt [redacted] en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted]. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt [redacted] en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted]. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde als bedoeld in art. 2 sub i van dezelfde Algemene Bepalingen.

4. Afkoop
   De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van [redacted]

Indien u kiest voor één van de drie voorgaande wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien u kiest voor afkoop is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te krijgen. Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde btw verschuldigd conform de BTW richtlijn en naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

Grondprijswaardeindexering
De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot 1 januari 2015. Indien de ingangsdatum van het erfpachtrecht ligt na 1 januari 2015, zal uitsluitend in het geval er overeenstemming wordt bereikt over verdere terreinreservering, de grondwaardeprijs geïndexeerd worden op basis van de Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI) vanaf 6 maanden voor de vervaldatum van de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De grondwaarde zal niet negatief geïndexeerd worden, dus de grondwaarde zal in geen geval minder bedragen dan de aanvangsgrondwaarde van [redacted]

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing
Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling en uw opgave van de vloeroppervlakten alsmede op de overige, in het bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.
Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het gebouw in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Indien blijkt, dat bijvoorbeeld ❶ andere bestemmingen en/of ❷ een groter vloeroppervlakte is gerealiseerd dan in het bijgevoegde financieel overzicht d.d. 20-12-2012 opgenomen, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsom hieraan aan te passen. De bedragen zullen evenwel nooit neerwaarts bijgesteld worden.

Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen erfpacht
De canon dan wel het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de

bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing). De btw is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen moeten uiterlijk worden voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte doch uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht, indien passering van de (eerste) erfpachtakte alsdan nog niet heeft plaatsgevonden. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke rente verschuldigd.
Op de verschuldigde canon dan wel afkoopsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht de betaalde waarborgsom in mindering gebracht.

Uiterlijk op de dag van het verlijden van de erfpachtakte, doch uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht, indien passering van de (eerste) erfpachtakte alsdan nog niet heeft plaatsgevonden, moeten zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon dan wel afkoopsom,
- de rente over de canon / afkoopsom vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de btw over de grondwaarde conform de BTW-Richtlijn en volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tariefpercentage (thans 21%). De BTW moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum zijn voldaan,
- de rente over de btw vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot de erfpacht over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

U dient ervoor te zorgen dat het Ontwikkelingsbedrijf binnen één week na het passeren van een akte van de notaris ontvangt:
per adres: uitgifte@oga.amsterdam.nl en bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl:

a. een afschrift van de verleden akte (pdf);
b. de datum van aktepassering;
c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde bijbetalingen, rente en
e. de overmakingsdata van deze betalingen aan het Ontwikkelingsbedrijf.

WAARBORGSOM/ONTBINDING

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie gevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag, ad [redacted] komt overeen met ongeveer de vorengenoemde indexcanon. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de nota. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of

gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

Indien om wat voor reden geen omgevingsvergunning betreffende bouwen kan worden verkregen voor de ingangsdatum erfpacht (thans zijnde 1 januari 2015, dan wel een andere ingangsdatum indien partijen dit uitdrukkelijk nader overeenkomen), zonder dat de erfpachter terzake enig verwijt kan worden gemaakt, kan deze erfpachtovereenkomst door Hornbach worden ontbonden. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden -onverminderd de mogelijkheden om de overeenkomst te ontbinden op grond van de AB 2000-, indien op voormeld tijdstip onherroepelijk is komen vast te staan dat er geen omgevingsvergunning met betrekking tot de bestemming voor een Hornbach-bouwmarkt kan worden verkregen en op dat tijdtip terzake ook geen beroepsmogelijkheden meer openstaan. In dat geval zal de waarborgsom aan de erfpachter worden teruggestort. De erfpachter heeft in geval van ontbinding van de erfpachtovereenkomst geen recht op enige vergoeding van plan- of andere gemaakte kosten.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht, derhalve tot 1 februari 2015.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op 1 februari 2015 de erfpacht niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode 1 februari 2015 tot uiterlijk 1 februari 2016. Hiertoe zal er elk half jaar vanaf 1 januari 2015 een overleg plaatsvinden om de voortgang van dit project de bespreken. Indien op 1 februari 2016 het erfpachtrecht niet is ingegaan zal er, indien hierover overeenstemming wordt bereikt, besloten worden of de terreinreservering zal worden voortgezet. De terreinreservering zal in beginsel na 1 februari 2016 worden voortgezet, indien Hornbach genoegzaam kan aantonen dat binnen 1 jaar, na 1 februari 2016, gestart kan worden met de realisatie van de bouwmarkt conform het goedgekeurde bouwplan.

De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien de erfpacht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde. Het te restitueren gedeelte wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{btw})$$

Hierin is:

Restitutie	: Het door verrekening te restitueren/ bedrag
Res.V.	: de voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding excl. btw
Restant	: Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de be taalde reserveringsvergoeding strekt
Btw	: Het btw-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden, bestemmingen en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, die afwijkingen mij uiterlijk 4 weken, voordat de eerste paal wordt geslagen aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon van het Ontwikkelingsbedrijf te melden. Voorts wordt u verzocht uiterlijk 4 weken voor het slaan van de eerste paal de alsdan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractspartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;
   h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
   i. afpersing;
   j. bedreiging;
   k. oplichting;
   l. bedrog;
   m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
   n. diefstal;
   o. verduistering;
   p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
   q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
   r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;

s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractspartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de contractspartij op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractspartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
   - de contractspartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;

4. Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractspartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractspartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractspartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractspartij staan;
   - op de contractspartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractspartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractspartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.

7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.

8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractspartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.

Indien de gemeente de erfpachter toestaat het erfpachtrecht over te dragen aan een nieuwe vennootschap binnen het Hornbachconcern, blijft de vennootschap die de erfpachtaanbieding heeft ondertekend, hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst en is de nieuwe vennootschap tevens verplicht de integriteitsclausule te ondertekenen.

SLOTBEPALINGEN

Uitwerking bijzondere bepaling 5a. en 5c. vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5a. en/of 5c. omschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd:

1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

Aktepassering

Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.
Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

Plankosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

Bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap

CONCEPT

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

mee te sturen.

Indien ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het terrein haar vrijheid van handelen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert. Verder wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Een kopie van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, Stichting Waternet, Haven Amsterdam en overige instanties die mogelijk kabels en- of leidingen in de uit te geven grond hebben aangelegd. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in hoofde genoemde contactpersoon.

Hoogachtend.
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

[redacted]
Hoofd Gronduitgifte

CONCEPT