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)
Oudaen
(10)(2e) AMSTERDAM
E-mail: (10)(2e) @oudaen-advocatuur.nl

Datum	30 augustus 2019
Dossiernummers	E3835/3, E3835/4 en E3835/5
Ons kenmerk	2019-7891
Behandeld door	(10)(2e) , Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) / (10)(2e) , (10)(2e) @amsterdam.nl / (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlage	Antwoordformulier Integriteitsclausule

Onderwerp Aanbieding samenvoeging, bestemmingswijziging en nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon voor het erfpachtrecht gelegen aan Oudaen (10)(2e) te Amsterdam.

LET OP: de canonherziening einde tijdvak heeft grote gevolgen voor u voor de komende vijftig jaar! Leest u daarom deze brief met bijlagen goed door.

Geachte erfpachter,

Hierbij ontvangt u een aanbieding voor de samenvoeging van uw erfpachtrechten, de bestemmingswijziging van dit samengevoegde recht en vervolgens de canonherziening bij het einde van het tijdvak. Leest u deze aanbieding alstublieft aandachtig door.

Van stadsdeel Zuid kreeg u op 11 oktober 2018 een omgevingsvergunning met OLO-nummer 3807753 om de hieronder omschreven erfpachtrechten samen te voegen en de bestemming van het samengevoegde recht te wijzigen.
Daarmee wijzigt ook uw erfpachtrecht. Om uw erfpachtrecht te wijzigen heeft u toestemming nodig van de gemeente. Voor de samenvoeging vindt u dit terug in het Collegebesluit erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van 9 mei 2017 op www.amsterdam.nl/erfpacht. Voor de bestemmingswijziging leest u dit in **artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.**

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

Uw aanvraag heeft betrekking op de hieronder omschreven erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Oudaen (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: AK, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	43 m²
Bestemming:	2 garages, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mogen worden gebruikt
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummers:	E3835/3 en E3835/5
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse indexering en vaste canon)
Tijdvak:	1 september 1969 tot en met 31 augustus 2019

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Oudaen(10)(2e)te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: AK, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	21 m²
Bestemming:	1 garage, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mag worden gebruikt
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	E3835/4
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse indexering)
Tijdvak:	1 september 1969 tot en met 31 augustus 2019

A. AANBIEDING SAMENVOEGING

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, AB1966. 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 augustus 2019.

(10)(2e)

4. Ingangsdatum samenvoeging

De juridische ingangsdatum van de samenvoeging is datum aktepassering. De administratieve ingangsdatum van de samenvoeging is 1 september 2020. Dit is de datum waarop de nieuwe canon voor het eerst in rekening wordt gebracht.
U betaalde uw canon op 1 januari en 1 juli van elk jaar. In onze administratie lopen de vervaldata niet gelijk met de einddatum van uw erfpachttijdvak. De nieuwe vervaldata zijn daarom 1 maart en 1 september van elk jaar. Als u de laatste erfpachtnota al heeft betaald, zal het eventueel te veel betaalde bedrag worden verrekend met de volgende erfpachtnota.

5. Samengevoegd erfpachtrecht

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

Plaatselijke aanduiding:	Oudaen (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: AK, nummers: (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	64 m²
Bestemming:	3 garages, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mogen worden gebruikt
Canon per jaar:	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Algemene bepalingen:	AB1966 (vaste canon)
Tijdvak:	1 september 1969 tot en met 31 augustus 2019
Vervaldata van de canon:	1 maart en 1 september

B. AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

Voorwaarden

1. Algemene en bijzondere bepalingen

De AB1966 blijven voor u van toepassing. 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 11 oktober 2018 kreeg u een omgevingsvergunning van stadsdeel Zuid met OLO-nummer 3807753.
Deze aanbieding is pas geldig als de vergunning onherroepelijk is. Pas dan kan de notariële akte opgemaakt worden.

3. Nieuwe bestemming en juridische ingangsdatum

De bestemming van het erfpachtrecht is vanaf datum aktepassering: kantoorruimte van 57 m² bvo. De juridische ingangsdatum van de bestemmingswijziging is datum aktepassering. Vanaf

(10)(2e)

deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

4. **Vervaldata**

Door de samenvoeging zijn de vervaldata aangepast. De nieuwe vervaldata zijn 1 maart en 1 september van elk jaar. Als u al canonbedragen heeft betaald, dan wordt dat met deze aanpassing verrekend.

Ontbindende voorwaarde

Voor de door u gewenste wijziging van het erfpachtrecht is ook een publiekrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) vereist. Bij het opstellen van deze aanbieding is niet gebleken dat deze vergunning onherroepelijk is. Om die reden wordt deze aanbieding gedaan onder de **ontbindende voorwaarde** dat **uiterlijk 30 november 2019** geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen door de erfpachter met betrekking tot de beoogde nieuwe bestemming.

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.

C. AANBIEDING CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK (CHET)

Dit erfpachtrecht is 50 jaar geleden uitgegeven. De canon was aanvankelijk een afgeleide van de erfpachtgrondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige (gestegen) erfpachtgrondwaarde. Dit leidt tot een aanpassing van de canon.

Op 31 augustus 2019 eindigt het huidige tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 september 2019 en zal eindigen op 31 augustus 2069. Op grond van artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966,[1] (hierna te noemen: "AB 1966") heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

Nieuwe algemene bepalingen

Bij brief d.d. 13 augustus 2015 met kenmerk 2015-7972 heeft de gemeente u de nieuwe algemene bepalingen aangezegd. Vanaf 1 september 2019 zijn de AB 2000 van toepassing op het voornoemde erfpachtrecht.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

- de AB 2000 worden van toepassing;
- er wordt een nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407A

Gemeentelijke aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon
De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per 1 september 2019.

De erfpachtgrondwaarde voor commerciële bestemmingen, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde van dat vastgoed. De marktwaarde van het vastgoed wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten van diverse referenties, waarbij ook rekening wordt gehouden met sloopkosten.
De grondwaarde wordt vervolgens verminderd met 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het een bestaand erfpachtrecht betreft.

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

Grondwaarde en canon kantoorruimte:

A1: Grondwaarde per vierkante meter bvo kantoorruimte:	(10)(2b) **,- per m²**
B1: Aantal vierkante meters bvo kantoorruimte van uw erfpachtrecht/perceel	57 BVO m²
C1: Totale erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B, minus 10% korting voor bestaand erfpachtrecht*	(10)(2e)
D1: Actueel canonpercentage	3,00%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: C1 *x D1*	(10)(2e)

Grondwaarde en canon onbebouwd terrein:

A2: Grondwaarde per vierkante meter perceel:	(10)(2b) **,- per m²**
B2: Aantal vierkante meters perceel onbebouwd terrein	7 BVO m²
C2: Totale erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B x factor 0,225*	(10)(2e)
D2: Actueel canonpercentage	3,00%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: C2 *x D2*	(10)(2e)

Grondwaarde en canon GEHELE ERFPACHTRECHT:

A3: Grondwaarde per vierkante meter (A1 + A2)	(10)(2b) **,- per m²**
B3: Aantal vierkante meters bvo kantoorruimte van uw erfpachtrecht/perceel (B1 + B2)	64 BVO m²
C3: Totale erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *C1 + C2*	(10)(2e)
D4: Actueel canonpercentage	3,00%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: C3 *x D3*	(10)(2e)

(10)(2e)

Keuze betalingswijze canon
Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:

- Een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[2]
- Een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de erfpachtgrondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde[3] te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op jaarlijkse canonaanpassing volgens artikel 7 van de AB 2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en zijn hieronder weergegeven.

10 jaar vaste canon:
Canonpercentage : 2,9%
Nieuwe canon : (10)(2b) ,-

25 jaar vaste canon:
Canonpercentage : 3,25%
Nieuwe canon : (10)(2e)

Afkoop:
Afkoopsom : (10)(2e)

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van **1 september 2020**.

[2] Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

[3] De schaduwgrondwaarde is de erfpachtgrondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

(10)(2e)

LET OP!! Wij gaan voor de genoemde bedragen van de canonherziening uit van de situatie na acceptatie van de hiervoor genoemde samenvoeging en bestemmingswijziging. De samenvoeging en bestemmingswijziging dient voorafgaand aan dan wel gelijktijdig met de notariële vastlegging van de canonherziening einde tijdvak in een akte te worden vastgelegd.

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald. De bedragen zijn mogelijk aftrekbaar van de belasting. Dit geldt niet voor de afkoopsom. Als u de canon voor 50 jaar vooruit betaalt, is het bedrag niet aftrekbaar van de belasting.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Ik verzoek u binnen drie maanden op het antwoordformulier aan de gemeente kenbaar te maken of u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon.

Deskundigenprocedure
Indien u binnen drie maanden aangeeft dat u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe erfpachtgrondwaarde, of indien u niet binnen drie maanden reageert, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Zowel de gemeente als de erfpachter wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan.[4]

De gemeente zal mede namens de erfpachters de opdracht aan de deskundigen verstrekken. De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van partijen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een deskundigenrapport waarvan zowel de gemeente als de erfpachter een afschrift ontvangt.

De kosten van de taxatie komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

Ingroeiregeling
Omdat de canon in het nieuwe tijdvak hoger is dan die in het lopende tijdvak, bestaat er een ingroeiregeling. In deze regeling krijgt de erfpachter korting. In het eerste jaar betaalt u de oude canon, plus 1/3^{e} van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar betaalt u de oude canon, plus 2/3^{e} van het verschil. In het derde jaar betaalt u de volledige nieuwe canon.
De ingroeiregeling is nog niet verwerkt in de hierboven genoemde canonbedragen.

[4] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Ook voor de afkoopsom is de ingroeiregeling van toepassing. In het bovengenoemde afkoopbedrag is de ingroeikorting reeds verwerkt.

Bestemming
Wij gaan voor de canonherziening uit van de situatie na acceptatie van de hiervoor genoemde samenvoeging en bestemmingswijziging. Wij houden hierbij dan ook de volgende bestemming aan: kantoorruimte.

Let op! Inzake punt A., B. en C. is het volgende van toepassing:

Notariële akte
Op grond van artikel 4 lid 2 van de AB 1966 dient u uw medewerking te verlenen aan het opstellen van de notariële akte van canonherziening. Ook de samenvoeging en bestemmingswijziging dienen notarieel te worden vastgelegd. Dit kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de akte canonherziening einde tijdvak.
De akte moet binnen 6 maanden zijn gepasseerd. Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot bestemmingswijziging te ontbinden.
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. U kunt bij verschillende notariskantoren naar de tarieven informeren. Als u geen notariskantoor aanwijst, zullen wij Lubbers en Dijk Notarissen vragen de akte op te stellen en te passeren. Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot bestemmingswijziging te ontbinden.

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór **30 november 2019** te laten weten of u de samenvoeging, bestemmingswijziging en nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.

Daarnaast kunt u op dit antwoordformulier aangeven welke betalingswijze uw voorkeur heeft en bij welke notaris u de akte canonherziening einde tijdvak wilt laten passeren. Wanneer u de aanbieding van de gemeente afwijst, kunt u op het antwoordformulier aangeven welke deskundige u aanwijst. Wanneer u geen deskundige aanwijst, dan zal dit conform artikel 24 lid 6 van de AB 1966 door de gemeenteraad worden gedaan.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **30 november 2019**. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

Wat gebeurt er als u niet akkoord gaat of niet reageert?
Gaat u niet akkoord met deze aanbieding of geeft u geen reactie binnen de gestelde termijn, dan zal de nieuwe grondwaarde en canon worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen,

(10)(2e)

die bij hun waardering uit zullen gaan van de oude bestemming, zijnde: 3 garages, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mogen worden gebruikt .
Voor de samenvoeging en bestemmingswijziging zult u dan een nieuwe aanvraag moeten indienen.

Gewijzigd gebruik in strijd met erfpachtvoorwaarden
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.

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, bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot in werking treden.
Wij nemen dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.

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

Waar moet u nog meer op letten?
- Als u een hypotheek heeft, kan 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.

[redacted] (10)(2e)

Ten slotte
Indien u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak het erfpachtrecht verkoopt danwel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct te informeren over de canonherziening.

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan verzoek ik u dit mij zo spoedig mogelijk te laten weten.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degenen die in deze brief als behandelaar vermeld staan. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[redacted]
(10)(2e)

INTEGRITEITSCLAUSULE

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

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

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

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

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

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

[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

[redacted]
(10)(2e)

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.

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: (10)(2e) (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER SAMENVOEGING, BESTEMMINGSWIJZIGING EN CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende(n) : _____

geboren : _____

te : _____

adres : _____

postcode/woonplaats : _____

telefoonnummer : _____

e-mailadres : _____

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

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Oudaen (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer (10)(2e)
Huidige bestemming:	3 garages, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mogen worden gebruikt
Nieuwe bestemming:	kantoorruimte
Bouwblok:	JD47
Dossiernummers:	E3835/3, E3835/4 en E3835/5
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering en vaste canon)
Datum einde tijdvak:	31 augustus 2019

Bestemmingswijziging en samenvoeging

Erfpachter gaat:

- ☐ wel
- ☐ niet

akkoord met de wijziging van de bestemming naar: "kantoorruimte" en het samenvoegen van de drie erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.
Indien u niet akkoord gaat met de hierboven genoemde bestemmingswijziging zal het gebruik weer in overeenstemming gebracht moet worden met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde 3 garages, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mogen worden gebruikt.

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

(10)(2e)

Canonherziening einde tijdvak

- ☐ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 30 augustus 2019 met kenmerk 2019-7891 door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van (10)(2b),- en de nieuwe canon van (10)(2b),- voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ☐ OPTIE 2: **niet** akkoord te gaan met de op 30 augustus 2019 met kenmerk 2019-7891 door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van (10)(2b),- en de nieuwe canon van (10)(2b),- voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van de taxatie voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

  Deskundige
  Erfpachter wijst als deskundige aan:
  Naam/kantoornaam : _____
  Kantooradres deskundige : _____
  Postcode/plaats : _____

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen.

ALLEEN INVULLEN INDIEN U AKOORD BENT:

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ☐ een jaarlijks geïndexeerde canon van (10)(2b),- per jaar
- ☐ een vaste canon voor 10 jaar van (10)(2b),- per jaar
- ☐ een vaste canon voor 25 jaar van (10)(2e) -per jaar
- ☐ afkoop van de canon(vooruitbetaling) voor het nieuwe tijdvak, door betaling van een afkoopsom van (10)(2b),-.

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen.

Notaris
N.B. alleen invullen indien u kiest voor een andere notaris dan in de brief aan u voorgelegd is.
De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam : _____
Adres : _____
Postcode/plaats : _____

(10)(2e)

ondertekening

Getekend te : _____

Datum : _____

Handtekening(en):

_____ _____

Let op:

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit antwoordformulier 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 antwoordformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een afzonderlijk document. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.
- Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan het notariskantoor verstrekt.

[redacted] (10)(2e)