(7)

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aan de eigenaren van de appartementsrechten Hoogte Kadijk 410 tot en met 418 (even), Sarphatistraat 221-A tot en met F en 223 A tot en met E
P/a Makelaarsgroep AMEO
[redacted]
Hartveldseweg 35
1111 BG DIEMEN
Tevens per e-mail verzonden

Datum	12 oktober 2018
Dossiernummer	E5237/1 (gesplitst in E5237/2 t/m E5237/13)
Ons kenmerk	2018-12680
Behandeld door	[redacted]
Bijlagen	Integriteitsclausule Financiële bijlage Acceptatieformulier
Onderwerp	Aanbieding tot wijziging splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht Hoogte Kadijk 410 -418 (even), Sarphatistraat 221-A tot en met F en 223-A tot en met E te Amsterdam

Geachte erfpachters,

Op 11 mei 2018 kreeg u van ons een aanbieding voor de wijziging van de splitsing van het erfpachtrecht Hoogte Kadijk 410 -418 (even), Sarphatistraat 221-A tot en met F en 223-A tot en met E te Amsterdam. We trekken de eerdere aanbieding in vanwege een onjuistheid in de door u aangeleverde huisnummers van de nieuw ontstane appartementsrechten. De eerdere aanbiedingsbrief met nummer 2018-6439 is vanaf nu niet meer geldig. Hierbij ontvangt u de nieuwe aanbieding voor de wijziging splitsing in appartementsrechten. In deze aanbieding leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen voor de wijziging van de splitsing en welke stappen u verder moet nemen.

U heeft deze toestemming nodig omdat uw pand op erfpachtgrond staat. Dit leest u in **artikel 6 sub h van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.**
Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de wijziging splitsing in appartementsrechten. Ook leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen voor de wijziging splitsing en welke stappen u verder moet nemen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	Hoogte Kadijk 410 -418 (even), Sarphatistraat 221-A tot en met F en 223-A tot en met E te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie O, complexaanduiding 4330-A, appartementsindices 1 tot en met 12
Bestemming:	een gebouw, bevattende elf koopwoningen, één bedrijfsruimte en

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

	één opslagruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte, welk gebouw slechts als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer:	E5237/1 (gesplitst in E5237/2 t/m E5237/13)
Algemene Bepalingen:	appartementsrecht met indexnummer 1: AB1966 (5 jaarlijkse indexering) na de vervroegde canonherziening: AB2000 (1 jaarlijkse indexering) appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 12: AB1966 (afkoop)

Considerans

Voorafgaand aan deze aanbieding tot wijziging splitsing in appartementsrechten is er door de gemeente een aanbieding tot bestemmings- en bebouwingswijziging en vervroegde canonherziening van het appartementsrecht met indexnummer 1 gedaan. Deze aanbieding van 11 mei 2018 met kenmerk 2018-6413 is op 15 mei 2018 geaccepteerd door de erfpachter.
De erfpachter van het appartementsrecht met indexnummer 1 heeft gekozen voor een jaarlijks geïndexeerde canon. In deze aanbieding is voor de financiële verdeling van de canon van het appartementsrecht met indexnummer 1 dan ook deze canon genomen, zie hiervoor de financiële bijlage.

Omschrijving wijziging van de splitsing en de nieuwe indexnummers

De splitsing wordt als volgt gewijzigd: de bestemming van het appartementsrecht met indexnummer 1 wordt gewijzigd in vijf (5) koopwoningen van maximaal 801 m² gebruiksoppervlak (go), hiervoor wordt verwezen naar eerdergenoemde aanbieding van 11 mei 2018 met kenmerk 2018-6413. Vervolgens wordt dit appartementsrecht gesplitst in vijf (5) appartementsrechten. Als gevolg hiervan wordt het appartementsrecht met indexnummer 1 omgenummerd tot respectievelijk 13 tot en met 17. De bergingen in het souterrain van de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 12 worden verplaatst en de oppervlakten nemen marginaal toe. Als gevolg hiervan worden de appartementsrechten van indexnummers 2 tot en met 12 omgenummerd tot respectievelijk 18 tot en met 28.

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 gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. Voor de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 12 blijven de AB 1966 van toepassing. Voor het appartementsrecht met indexnummer 1 (toekomstig A-13 tot en met A-17) zijn na de vervoegde canonherziening de AB 2000 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 toepassing zijn, blijven van kracht 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.

2. Vergunning

Het kan zijn dat u voor de wijziging van de splitsing ook een vergunning moet aanvragen bij stadsdeel Centrum. Met deze vergunning wordt gekeken of de wijziging binnen het bestemmingsplan past. Belt u daarvoor met het algemene informatienummer 14 020.

3. Ingangsdatum en canon

De toestemming voor de wijziging van de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering.

De canon van het appartementsrecht 1 wordt als gevolg van de wijziging van de splitsing herverdeeld over de vijf (5) nieuwe ontstane appartementsrechten met indexnummers 13 tot en met 17 en voor het eerst per appartementsrecht in rekening gebracht op 16 maart 2019. De canon van de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 12 (toekomstig indexnummers 18 tot en met 28) blijven ongewijzigd.

4. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak voor de appartementsrechten met indexnummers 18 tot en met 28 blijft na de wijziging van de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 maart 2041. De einddatum van het tijdvak voor de nieuw ontstane appartementsrechten met indexnummers 13 tot en met 17 is na de vervroegde canonherziening en wijziging van de splitsing in appartementsrechten: 15 september 2068.

5. Vervaldata jaarlijkse canon

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de wijziging splitsing in appartementsrechten. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 16 maart en 16 september.

6. Gebruiksoppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk appartementsrecht wordt de bestemming en het gebruiksoppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd.

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 wijziging van de 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 wijziging van de splitsing in appartementsrechten moet binnen zes maanden in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **12 december 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 12 december 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 wijziging van de splitsing in appartementsrechten.
Pas door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst 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.

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

Heeft u nog vragen?
S. Mellabi is via de telefoon 020 25 44 179 of per e-mail s.mellabi@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

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/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.

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

Canonverdeling

De canon van het appartementsrecht met indexnummer 1 ad € 31.431 per 16 maart 2019 en de basis schaduwgrondwaarde ad € 1.047.708,- wordt naar verhouding van de gebruiksoppervlakten verdeelt. De canon van de overige appartementsrechten blijven ongewijzigd.

Indexnummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam	Bestemming	Oppervlakte in m² GO
13 (oud indexnummer 1)	4330-A	Hoogte Kadijk 418	koopwoning	167
14 (oud indexnummer 1)	4330-A	Hoogte Kadijk 416	koopwoning	160
15 (oud indexnummer 1)	4330-A	Hoogte Kadijk 414	koopwoning	146
16 (oud indexnummer 1)	4330-A	Hoogte Kadijk 412	koopwoning	183
17 (oud indexnummer 1)	4330-A	Hoogte Kadijk 410	koopwoning	145

Indexnummer	Canon	Basis schaduwgrondwaarde
13 (oud indexnummer 1)	€ 6.553,03	€ 218.436,-
14 (oud indexnummer 1)	€ 6.278,35	€ 209,280,-
15 (oud indexnummer 1)	€ 5.729,-	€ 190.968,-
16 (oud indexnummer 1)	€ 7.180,86	€ 239.364,-
17 (oud indexnummer 1)	€ 5.689,76	€ 189.660,-
Totaal	**€ 31.431,-**	**€ 1.047.708,-**

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. S. Mellabi en I. Kok-Bosma
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

Acceptatieformulier
wijziging splitsing in appartementsrechten

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

_____

Geboren op: _____

In: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

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

Plaatselijke aanduiding:	Hoogte Kadijk 410 -418 (even), Sarphatistraat 221-A tot en met F en 223-A tot en met E te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie O, complexaanduiding 4330-A, appartementsindices 1 tot en met 12
Bestemming:	een gebouw, bevattende elf koopwoningen, één bedrijfsruimte en één opslagruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte, welk gebouw slechts als zodanig mag worden gebruikt
Dossiernummer:	E5237/1 (gesplitst in E5237/2 t/m E5237/13)
Algemene Bepalingen:	appartementsrecht met indexnummer 1: AB1966 (5 jaarlijkse indexering) appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 12: AB1966 (afkoop)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 12 oktober 2018 met kenmerk 2018-12680 inclusief de integriteitsclausule.

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

Notarisgegevens

De notariële akte wordt ondertekend bij notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres / Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

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

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

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 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.**