Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting Ymere
T.a.v. mevrouw [redacted]

Per e-mail: [redacted]@ymere.nl

Datum	XX september 2018
Ons kenmerk	2018-12379
Dossiernummer	EW1568/5 en EW1568/2
Behandeld door	[redacted], Grond en Ontwikkeling, [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	Integriteitsclausule Acceptatieformulier Financiele bijlage
Onderwerp	Aanbieding bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak en bestemmingswijziging en samenvoeging van twee percelen.

Volgens onze gegevens is Stichting Ymere erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Admiralengracht [redacted] te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten, sectie C, nummer [redacted]
Erfpachtbestemming	4 woningen en 1 bedrijfsruimte (Admiralengracht [redacted])
Dossiernummer:	EW1568/5
Algemene Bepalingen:	AB1998 (resp. 15-jaarlijkse indexering)
Tijdvak:	16 september 1987 tot en met 15 september 2017
Vervaldata:	16 maart en 16 september

Op het erfpachtrecht zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 11 november 1998, nr. 532 (hierna: AB1998), van toepassing.

Aan de bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in verband met canonherziening einde tijdvak zijn de in deze aanbieding opgenomen voorwaarden verbonden.

A. Bestemmingswijziging

1. Publiekrechtelijke toestemming

Op 2 april 2012 kreeg u van stadsdeel West een vergunning met OLO nummer 257931 in verband met samenvoeging van de percelen Van Kinsbergenstraat [redacted] en Admiralengracht [redacted].

2. Privaatrechtelijke toestemming

Op grond van het vorenstaande en de door u ingezonden stukken, verleent de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming voor het wijzigen van de erfpachtbestemming, onder de voorwaarde dat de canon voor het nieuwe tijdvak wordt bepaald op basis van de nieuwe erfpachtbestemming. Deze nieuwe erfpachtbestemming dient tevens vastgelegd te worden in de notariële akte bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

3. Erfpachtbestemming

De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de erfpachtakte: 4 woningen en 1 bedrijfsruimte.
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht.

De nieuwe erfpachtbestemming van het erfpachtrecht luidt: **3 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte van 80m² (Admiralengracht [redacted])**
Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

B. Vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak

1. Algemene en bijzondere bepalingen

De algemene en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

Per **1 november 2002** is het erfpachtrecht geconverteerd van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht. Bij de conversie is bepaald dat het financiële regime, alsmede de afspraken voortvloeiende uit het Uitvoeringsbesluit, (dan wel de regelingen die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn gesteld) zoals deze van toepassing waren op het tijdelijk erfpachtrecht, van toepassing blijven op het geconverteerde erfpachtrecht.
Dit betekent dat de canonherziening zal geschieden conform artikel IV C van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 (zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam bij hun besluit nr. BD 2008-002876 van 27 mei 2008 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08 van 6 juni 2008)(hierna: UB2008) en de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam van juli 2016 (hierna: Uitwerking Samenwerkingsafspraken). Op grond van dit artikel vindt canonherziening einde tijdvak plaats.

2. Tijdvak

De voortdurende erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken. Op 15 september 2017 eindigde het tijdvak. Het nieuwe tijdvak gaat in op 16 september 2017 en eindigt op 15 september 2093..

3. Canon en afkoopsom

Op grond van artikel XIII UB2008 en de Uitwerking Samenwerkingsafspraken dient de canon voor het nieuwe tijdvak van 75 jaar te worden afgekocht. De totale afkoopsom dient vóór de eerste dag van het nieuwe tijdvak te zijn voldaan. De afkoopsom voor het kalenderjaar 2018 bedraagt: (10)(2b) per woning.

Voor overige bestemmingen (te weten: alle bestemmingen met uitzondering van wonen en parkeren) met een oppervlakte tot 130 m² bvo, geldt een afkoopsom van (10)(2b) per m² bvo.

Het college van burgemeester en wethouders stelt elk kwartaal de canonpercentages vast. Het canonpercentage voor het 3e kwartaal van 2017 is 4%. De op het moment van herziening geldende nieuwe erfpachtgrondwaarde is gelijk aan de afkoopsom voor 75 jaar. De canon van die nieuwe erfpachtgrondwaarde bedraagt (10)(2b).

Op grond van bovenstaande bedraagt de totale afkoopsom voor het erfpachtrecht voor het tijdvak genoemd onder voorwaarde **B.2.** van deze aanbieding (10)(2b).

Als bijlage treft u de berekening aan.

4. Vervaldata

De halfjaarlijkse vervaldata van de canon wijzigen niet na de bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Deze blijven 16 maart en 16 september.

5. 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.

6. Betaling afkoopsom

Nadat wij van u het ingevulde en ondertekende acceptatieformulier hebben ontvangen, ontvangt u van ons een nota voor de afkoopsom.

Het bedrag van (10)(2b) **dient vóór XX november 2018** te zijn bijgeschreven op rekening NL96INGB0004500062 t.n.v. gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling, onder vermelding van "EW1568/5 AFS 1953.74011".

Indien de afkoopsom wordt voldaan na voornoemde ingangsdatum van het erfpachtrecht, is wettelijke rente (handelsrente) verschuldigd over de periode vanaf deze datum tot aan de datum van ontvangst van het verschuldigde bedrag. Indien van toepassing ontvangt u hiervoor een aparte nota.

Goedkeuring college van burgemeester en wethouders
Deze aanbieding wordt gedaan onder de opschortende 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 burgemeester en wethouders 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. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak in werking treden.

Geldigheid van de aanbieding
Deze aanbieding is geldig tot **twee maanden na dagtekening van deze aanbieding**. U wordt verzocht het bijgevoegde acceptatieformulier vóór deze datum volledig ingevuld en ondertekend terug te sturen naar erfpacht@amsterdam.nl ter attentie van de behandelaar die in het hoofd van deze aanbieding is genoemd.

Aktepassering
De bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak moeten binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Voor het opmaken van de erfpachtakte moet u een notaris kiezen die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. Hieronder zijn ook begrepen notarissen die behoren tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht te ontbinden.

De kosten van de notariële akte tot bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd van deze brief genoemde behandelaar van uw dossier.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Algemeen directeur
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.

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
Per e-mail: erfpacht@amsterdam.nl
T.a.v.: (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)

ACCEPTATIEFORMULIER
Bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak

Ondergetekende(n):

Naam: _____

Geboorteplaats:

Geboortedatum: _____

Woonadres: _____

te dezen handelend als zelfstandig / gezamenlijk bevoegd bestuurder(s) (*s.v.p. doorstrepen wat niet van toepassing is*) van de stichting:

Stichting: _____

Postbus: _____ te _____

E-mailadres: _____

verklaart hierbij:

- akkoord te zijn met de aanbieding bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak en de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, inclusief de integriteitsclausule, een en ander zoals vermeld in de aanbieding van Grond en Ontwikkeling van @DATUM@ met kenmerk @BRIEFNUMMER@ betreffende het erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Admiralengracht (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten, sectie C, nummer (10)(2e)
Erfpachtbestemming	4 woningen en 1 bedrijfsruimte (Admiralengracht (10)(2e))
Dossiernummer:	EW1568/5
Algemene Bepalingen:	AB1998 (resp. 15-jaarlijkse indexering)
Tijdvak:	16 september 1987 tot en met 15 september 2017
Vervaldata:	16 maart en 16 september

- de afkoopsom van (10)(2b) dient u vóór XX november 2018 en uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer NL96INGB0004500062 t.n.v. gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling, onder vermelding van "EW1568/5 AFS 1953.74011".

Notarisgegevens:

De notariële akte inzake de bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres : _____

Vestigingsplaats : _____

E-mailadres : _____

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

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening:

_____

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.