



Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Artikel 5.1.2 sub b Woo: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.

T.a.v. het bestuur

Basisweg 10

1043 AP AMSTERDAM

Alleen per e-mail verstuurd: 5.1.2.e en

5.1.2.e

Datum 20 april 2022

Dossiernummer E3884/1

Ons kenmerk 2022-3777

Behandeld door 5.1.2.e, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen Integriteitsclausule

Acceptatieformulier

Financiële bijlage

Tekening d.d. 28 maart 2022 met kenmerk T2100446

Onderwerp Herziene aanbidding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam

Geachte erfpachter,

U kreeg van ons op 31 maart 2022 een aanbidding met kenmerk 2022-3134 voor de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam. We trekken de eerdere aanbidding in na onderling overleg. De aanbiddingsbrief van 31 maart 2022 met kenmerk 2022-3134 is vanaf nu niet meer geldig. Hieronder leest u de nieuwe aanbidding.

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. (hierna te noemen: 'de erfpachter') en de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'de gemeente') hebben afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel (tussen partijen bekend als 'AICS kavel') plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937, groot 6.657 vierkante meter.

De afspraken tussen de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in:

- een afsprakenbrief d.d. 13 november 2020 met kenmerk 5.1.2.e
- een allonge d.d. 27 januari 2022 met kenmerk 5.1.2.e,

hierna samen te noemen: 'de Overeenkomst'.

Ter uitvoering van de Overeenkomst en de besprekingen tussen de erfpachter en de gemeente ontvangt u onderhavige aanbieding.

Deze aanbieding heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding: Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding: gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937
Kavelgrootte: 6.657 m²
Bestemming: Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.
Dossiernummer: E3884/1
Algemene Bepalingen: AB1966 voor voortdurende erfpacht (afkoop)
Tijdvak: 1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

Hierna te noemen: "Perceel 1"

A) AANBIEDING BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING PERCEEL 1

Om de bestemming en bebouwing van Perceel 1 te wijzigen, heeft u toestemming nodig van de gemeente in hoedanigheid van grondeigenaar. Dit leest u in artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bestemmingswijziging en in artikel 6 sub b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bebouwingwijziging. Daarnaast is het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging, zoals door het College van B&W gewijzigd op 19 december 2017, op deze aanbieding van toepassing. Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging. Ook leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen.

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 AB1966 blijven voor u van toepassing.

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

2. Vergunning

Op 4 augustus 2021 kreeg u een omgevingsvergunning van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied met aanvraagnummer OLO-5680577 (hierna: de Omgevingsvergunning). Bij het opstellen van deze aanbieding is niet gebleken dat deze vergunning onherroepelijk is.

3. Nieuwe bestemming en bebouwing en juridische ingangsdatum

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf datum aktepassering:

Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met:

- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m² bvo);
- restaurant van maximaal 359 m² bvo;
- een niet overdekt terras ten behoeve van een restaurant van maximaal 113 m²;
- fietsenstalling van maximaal 433 m² bvo;
- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte.

De juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingwijziging is de datum van aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

U bent verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na juridische ingangsdatum. De bebouwing moet voltooid zijn binnen 24 maanden. U mag hiervan alleen afwijken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

Overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders heeft verkregen, welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en waarover binnen een redelijke termijn na een verzoek daartoe van de erfpachter zal worden besloten door de gemeente.

4. Vervaldata

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de bestemmings- en bebouwingwijziging. Deze blijven 1 juni en 1 december van elk jaar.

5. Canonverhoging en aanvullende afkoopsom

Door het verlenen van toestemming tot de bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de waarde van de grond hoger. In overeenstemming met artikel 3 lid 6 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 zal de gemeente vanaf het moment waarop de toestemming tot de bestemmings- en bebouwingwijziging rechtsgeldig tot stand is gekomen dan ook herziening van de canon vorderen. De verhoging van de canon dient dan ook niet te worden gelezen als een aan de toestemming tot de bestemmings- en bebouwingwijziging verbonden financiële voorwaarde. Wij stellen de grondwaarde en canonverhoging voor de nieuwe bestemming en bebouwing op basis van verschillende factoren vast. Meer daarover leest u in de bijlage.

De canon van uw erfpachtrecht is vooruitbetaald (afgekocht) tot en met 31 mei 2072. De canonverhoging ad. **5.1.2.b** van de bestemmings- en bebouwingwijziging betaalt u ook vooruit. De aanvullende afkoopsom voor de bestemmings- en bebouwingwijziging én de perceeluitbreiding (zie hierna) bedraagt totaal **5.1.2.b**. In de financiële bijlage leest u hoe wij deze afkoopsom hebben berekend.

Deze aanbieding en de financiële bijlage dienen tevens te worden gelezen als mededeling aan de erfpachter omtrent het bedrag van de canon als bedoeld in artikel 3 lid 9 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.

6. Toestemming sloop

Voor aanvang van de sloop van Perceel 1 dient tijdig toestemming te worden gevraagd aan de gemeente conform art. 6 aanhef en sub d AB1966. Die toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Het nog niet onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunning is geen grond voor de gemeente om toestemming te weigeren.

B) AANBIEDING PERCEELUITBREIDING PERCEEL 2

In de erfpachtakte ligt vast hoe groot het perceel is. Om dit uit te breiden, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de perceeluitbreiding. In deze aanbieding leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen. Het Beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding van de erfpachtrechten, zoals door het College van B&W vastgesteld per 28 juni 2017, op deze aanbieding van toepassing.

Voorwaarden

1. Perceeluitbreiding en bestemming

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 3004 en is circa 1.347 m² groot (hierna ook: "Perceel 2"). Dit perceel en het huidige erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 tot en met 61 te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

Het toe te voegen Perceel 2 krijgt op het moment van samenvoeging, met het oog op de hiervoor vermelde bestemmings- en bebouwingswijziging, de bestemming:

- een niet overdekt terras ten behoeve van een restaurant van maximaal 59 m²;
- onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.288 m².

Op bijgevoegde tekening van 28 maart 2022 met kenmerk T2100446 is dit perceel aangegeven met links aflopende lijnarcering.

2. Einddatum tijdvak

De einddatum van het tijdvak blijft hetzelfde. Het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht eindigt op 31 mei 2072.

3. 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 AB1966 blijven op uw uitgebreide perceel van toepassing. U kunt deze lezen op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Bijzondere bepalingen

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. Voor het uitgebreide perceel gaan dezelfde bijzondere bepalingen gelden, met inachtneming van de aanvullende (bijzondere) voorwaarden die in deze aanbieding worden genoemd. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte van Perceel 1.

Bij deze aanbieding zijn naast de bestaande bijzondere bepalingen, ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. Zorg dat u zich houdt aan deze bepalingen. Zo voorkomt u

dat u aansprakelijk wordt gesteld als anderen hierdoor schade lijden. U kunt deze schade niet verhalen op de gemeente. U vindt deze bijzondere bepalingen ook terug in de akte van perceeluitbreiding.

1. U aanvaardt het nieuw toegevoegde Perceel 2 in de staat waarin het zich bevindt. De staat van het terrein is de gemeente niet bekend. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid.
2. Het toe te voegen Perceel 2 krijgt op het moment van samenvoeging, met het oog op de hiervoor vermelde bestemmings- en bebouwingswijziging, de bestemming:
 - een niet overdekt terras ten behoeve een restaurant van maximaal 59 m² ;
 - onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.288 m² .U mag Perceel 2 alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;
3. U weet dat zich in de uitgegeven grond kabels, leidingen, vezels, buizen en inrichtingen kunnen bevinden voor openbare voorzieningen;
4. U accepteert dat voor de onder 3. bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken;
5. U bent verplicht personeel van of namens de beherende instanties toegang tot de strook grond te verlenen om met het benodigde materieel de onder 4. bedoelde werkzaamheden te verrichten.

Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

Klic-melding

Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht heeft de gemeente informatie bij het Kadaster opgevraagd over de aanwezigheid van (eventuele) kabels, leidingen, vezels en/of buizen in de aan u in erfpacht uit te geven grond, via een zogenaamde Klic-melding in het kader van de WIBON (Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten). De door de gemeente van het Kadaster ontvangen informatie treft u aan in de bijlage. Dit geeft de huidige situatie weer, zoals bekend bij het Kadaster. Dit gemeente staat niet in voor de juistheid van deze informatie. Als u in de toekomst in de grond wilt gaan werken, dan raden wij u aan bij het Kadaster een Klic-melding aan te vragen ter voorkoming van schade aan (eventueel) aanwezige kabels, leidingen, vezels en/of buizen en (mogelijke) aansprakelijkstelling als gevolg van graafschade.

4. Ingangsdatum

De juridische ingangsdatum is de datum van aktepassering. Op het moment van de aktepassering moet de erfpachter ook de overdrachtsbelasting, die verschuldigd is over de erfpachtgrondwaarde van de uitbreiding, betalen bij de notaris. **Let op:** Op dit moment heeft u dit perceel reeds in gebruik op grond van een tussen partijen gesloten huurovereenkomst.

5. Vooruitbetaling (afkoop) van de canonverhoging

U heeft de canon voor Perceel 1 vooruitbetaald (afgekocht). Daarom moet u ook de canon voor de perceeluitbreiding voor de looptijd van het resterende tijdvak vooruitbetalen (afkopen). De administratieve ingangsdatum van de berekening(en) betreft de eerstvolgende vervaldatum van het erfpachtrecht, zijnde 1 juni 2022. Hoe wij de afkoopsom berekenen, leest u in de financiële bijlage. In de financiële bijlage is ook de totstandkoming van de canon en erfpachtgrondwaarde toegelicht. De aanvullende afkoopsom moet zijn betaald bij het passeren van de akte.

C) SAMENGEVOEGD ERFPACHTRECHT NA BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING EN PERCEELUITBREIDING

Na de bestemmings- en bebouwingwijziging en de perceeluitbreiding, ontstaat het volgende (samengevoegde) erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AB, nummers 1937 en 3004 (gedeeltelijk)
Kavelgrootte:	respectievelijk 6.657 m ² en circa 1.347 m ²
Bestemming en bebouwing:	Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met: <ul style="list-style-type: none">- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m² bvo);- restaurant van maximaal 359 m² bvo;- niet overdekt terras ten behoeve van een restaurant van maximaal 172 m²;- fietsenstalling van maximaal 433 m² bvo;- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte;- onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.288 m².
Dossiernummer:	E3884/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 voor voortdurende erfpacht (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

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 en kosten

Bij een perceeluitbreiding en bestemmings- en bebouwingwijziging wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. Alle kosten van het opmaken van de notariële akte, het passeren en de inschrijving daarvan in het Kadaster komt voor uw rekening. 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 te informeren.

Kadastrale inmeting

Uit de aan deze aanbieding gehechte tekening blijken de ligging en de grenzen van de te creëren erfpachtrechten (de hoekpunten van de grenzen worden daarin met coördinaten benoemd). U dient bij de notaris de voorlopige kadastrale percelen aan te vragen. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en zullen in de akte worden vermeld. Het verdient de voorkeur om de perceelnummers voorafgaand aan het passeren van de

akte te laten aanmaken door het kadaster. Het kadaster geeft dan de definitieve gegevens van de nieuwe percelen door, zodat in de akte de definitieve perceelnummers en vierkante meters worden opgenomen.

Erfpachtcontrole en nameting

De erfpachter is verplicht om op eerste aanschrijving van de gemeente Amsterdam zijn volledige medewerking te verlenen aan een controle op de naleving van de erfpachtbepalingen, inclusief het op verzoek van de gemeente aanleveren van een actueel meetrapport (NEN 2580). Een dergelijke erfpachtcontrole zal zich hoofdzakelijk richten op de controle op naleving door de erfpachter van de toegestane erfpachtrechtelijke bestemming en bebouwing zoals opgenomen in de hiervoor gemelde nieuwe bestemming en maximaal toegestane bebouwing.

Bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte/gebruiksoppervlakte van de bebouwing dient de NEN 2580 norm gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader vraagt de gemeente na oplevering van het gewijzigde erfpachtrecht de erfpachter om een meetrapport op te laten stellen door een onafhankelijk en gecertificeerd NEN 2580 meetbureau. De kosten voor het laten uitvoeren van genoemde nameting komen volledig voor rekening van erfpachter. Het meetrapport dient uiterlijk drie (3) maanden na oplevering en/of ingebruikname van het gewijzigde erfpachtrecht aangeleverd te worden.

Voor de goede orde wijs ik erop dat indien bij nameting wordt geconstateerd dat een groter oppervlak en/of andere bestemmingen zijn gerealiseerd dan de gegevens waarvan de gemeente in de onderhavige aanbieding is uitgegaan, de gemeente gerechtigd is om een hieraan aangepaste canon (of indien de canon vooruit is betaald een aanvullende afkoopsom) in rekening te brengen, waarbij de ingangsdatum van deze verhoging 1 juni 2022 betreft. Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal worden gebaseerd op dezelfde grondwaarden (of bij gebreke daarvan hetzelfde prijspeil) en canonpercentages die zijn gebruikt voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en canonbedragen zoals in onderliggende aanbieding is opgenomen. De verhoogde canon of afkoopsom dient in een aanvullende akte te worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen volledig voor rekening van de erfpachter.

Indien bij nameting wordt geconstateerd dat een kleiner bruto vloeroppervlak/gebruiksoppervlak is gerealiseerd dan overeengekomen, heeft de erfpachter – indien dit publiekrechtelijk is toegestaan - het recht om het verschil in vierkante meters bruto vloeroppervlak/gebruiksoppervlak bij te bouwen. In dat geval zullen de grondwaarde en de canon of afkoopsom niet worden aangepast.

Partijen zullen de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceelwijziging ongewijzigd laten en ook de canon, indien na aktepassering zou blijken dat de omgevingsvergunning niet – geheel of op onderdelen – onherroepelijk wordt.

Waar moet u nog meer op letten?

Houdt u daarnaast rekening met het volgende:

- Het Kadaster komt uw perceel inmeten. Alleen als de oppervlakte meer dan 5% groter of kleiner is dan de geschatte oppervlakte, kan het jaarlijkse canonbedrag aangepast worden. De notaris informeert u over welke stappen u daarvoor moet nemen.
- Vanaf datum aktepassering - of als u het terrein van de perceeluitbreiding eerder in gebruik neemt in overleg met de gemeente dan vanaf die datum - bent u verantwoordelijk voor alle eigenaars- en gebruikerslasten die horen bij het erfpachtrecht en voor de overige zakelijke lasten.
- Gebruikt u de bebouwing niet (helemaal) zelf? Zorgt u er dan voor dat ook de andere gebruikers de rechten en verplichtingen kennen uit de algemene en bijzondere bepalingen.
- Als u een hypotheek heeft, kan de perceeluitbreiding en bestemmings- en bebouwingwijziging daar gevolgen voor hebben. U kunt dat navragen bij uw bank of notaris.
- Voor eventueel fiscale gevolgen adviseren wij u contact op te nemen met uw notaris en/of fiscalist.
- De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot en met **20 mei 2022**. Indien u de aanbieding afwijst, en in ieder geval uiterlijk op 20 mei 2022, vervalt de aanbieding.

Vanwege bijzondere omstandigheden zal de aktepassering – in afwijking van het geldende beleid – plaatsvinden ongeacht of de omgevingsvergunning onherroepelijk is, namelijk uiterlijk op 15 juni 2022, en mits deze erfpachtaanbieding tijdig is geaccepteerd én de gemeente uiterlijk 24 mei 2022 de concept notariële akte voor de perceeluitbreiding en bestemmings- en bebouwingwijziging heeft ontvangen.

Exoneratiebeding

Indien u reeds voor het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning start met de sloop en herontwikkeling van Perceel 1 en/of Perceel 2, komen alle daaruit voortvloeiende en daarmee verband houdende financiële en juridische aanspraken voor uw rekening en risico. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade die direct of indirect wordt veroorzaakt door het reeds starten met de sloop en/of herontwikkeling, terwijl de hiervoor genoemde Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. Dit ondanks de toestemming ex art. 6 aanhef en onder sub d AB 1966.

Vrijwaring

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit de sloop- en/of bouwwerkzaamheden door of in opdracht van de erfpachter op basis van de thans herroepelijke omgevingsvergunning met aanvraagnummer OLO-5680577. Onder deze vrijwaring valt ook planschaderisico, welke afwikkeling wordt afgestemd met de erfpachter.

De vrijwaring ziet uitdrukkelijk niet op claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit werkzaamheden die door of namens de Gemeente worden uitgevoerd in of rondom het plangebied PI59.

Wat moet u nu doen?

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Uw aanvaarding moet **onvoorwaardelijk, tijdig en schriftelijk geschieden**. Stuur u dit **uiterlijk 20 mei 2022** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen, de tekening te paraferen, de notaris van uw keuze in te vullen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

Bestuurlijke goedkeuring

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Overeenkomstig artikel 3 lid 2 sub a van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging wordt alleen toestemming verleend, indien het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.

Wij vragen het college van burgemeester en wethouders tijdig voordat de notariële akte wordt gepasseerd om bestuurlijke goedkeuring voor de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst 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.

Overig

In geval van strijdigheid tussen deze erfpachtaanbieding, de afsprakenbrief d.d. 13 november 2020 en de allonge d.d. 27 januari 2022 geldt de volgende rangorde:

1. De erfpachtaanbieding
2. De allonge
3. De afsprakenbrief.

Op dit aanbod is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van dit aanbod zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Heeft u nog vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e, Grond en Ontwikkeling

5.1.2.e

5.1.2.e

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 medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning 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

A. FINANCIËLE BIJLAGE PERCEELUITBREIDING

Toelichting berekening canonverhoging vanwege perceeluitbreiding

Huidige jaarlijkse canon	5.1.2.b
Grondprijs per m ² kavel terras t.b.v. horeca	5.1.2.b
Grondprijs per m ² kavel onbebouwd terrein t.b.v. kantoorruimte en horeca	5.1.2.b
Op de uitbreiding van het erfpachtrecht	5.1.2.b
Factor onbebouwd	0,25
Depreciatiefactor	1
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m ² kavel op de uitbreiding van het Erfpachtrecht	59 m ² kavel terras t.b.v. restaurant 1.288 m ² kavel onbebouwd terrein t.b.v. kantoorruimte en restaurant
Toename erfpachtgrondwaarde (geïndexeerd)	5.1.2.b
Canonpercentage	3,00% (3 ^e kwartaal, 2020)
Canonverhoging als gevolg van perceeluitbreiding	5.1.2.b

B. FINANCIËLE BIJLAGE BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING (INCLUSIEF PERCEELUITBREIDING)

We berekenen de nieuwe jaarcanon via de formule $A + ((B-C) \times D)$, waarbij de letters staan voor:

A: de huidige jaarcanon;

B: de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging;

C: de erfpachtgrondwaarde van de huidige bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging;

D: het canonpercentage, geldend op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingswijziging.

Voor een uitleg van de hieronder opgenomen begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst die in deze financiële bijlage is opgenomen.

Toelichting berekening canonverhoging voortdurend erfpachtrecht

huidige jaarlijkse canon (A)	5.1.2.b
actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing (B)	5.1.2.b
actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing (C)	5.1.2.b
toename erfpachtgrondwaarde (B – C)	5.1.2.b
canonpercentage (D) ¹	3,00% (3 ^e kwartaal, 2020)
verhoging canon ((B-C) x D))	5.1.2.b
Verhoging canon (inclusief perceeluitbreiding)	5.1.2.b
nieuwe jaarcanon na bestemmings- en bebouwingwijziging (inclusief perceeluitbreiding) [A + ((B-C) x D)]	5.1.2.b
administratieve ingangsdatum betaling nieuwe jaarcanon	1 juni 2022
aanvullende afkoopsom ² bestemmings- en bebouwingwijziging inclusief perceeluitbreiding	5.1.2.b

Toelichting bij B: De nieuwe bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht (exclusief de perceeluitbreiding) is:

- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m² bvo);
- een restaurant van maximaal 359 m² bvo;
- niet overdekt terras ten behoeve van restaurant van 113 m²;
- fietsenstalling van maximaal 433 m² bvo;
- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte.

Grondprijs per m ² bvo kantoorruimte	5.1.2.b
Grondprijs per m ² bvo restaurant	
Grondprijs per m ² bvo fietsenstalling	
Grondprijs per parkeerplaats half verdiept	
Grondprijs per m ² niet overdekt terras t.b.v. restaurant	
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m ² bvo nieuwe bestemming/bebouwing	19.195 m ² bvo kantoorruimte (waarbij 10% depreciatie van toepassing is op 7.679 m ² bvo) 359 m ² bvo restaurant 433 m ² bvo fietsenstalling 80 parkeerplaatsen

¹ Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"

² Hoe deze aanvullende afkoopsom berekend is, leest u onder "Berekening afkoopsom en betaling"

	113 m ² niet overdekt terras t.b.v. restaurant
Factor onbebouwd	0,25 voor de bestemming niet overdekt terras t.b.v. restaurant
Depreciatie	10% voor de nieuwe bestemming en/of de extra meters vergeleken met de 'oude' bestemming (ofwel: depreciatie van toepassing op de nieuwe bestemmingen behoudens 11.516 m ² bvo kantoorruimte)
Actuele geïndexeerde erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing ('B')	5.1.2.b

Toelichting bij C: De huidige bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht is: Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Grondprijs per m ² bvo kantoorruimte	5.1.2.b
Grondprijs per parkeerplaats op maaiveld	5.1.2.b
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m ² bvo huidige bestemming	14.162 m ² kantoorruimte 61 parkeerplaatsen op maaiveld
Actuele geïndexeerde erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing ('C')	5.1.2.b

Berekening afkoopsom en betaling

Omdat u de canon vooruit heeft betaald (afgekocht), moet u de canonverhoging ook vooruit betalen (afkopen) door middel van een aanvullende afkoopsom. Deze aanvullende afkoopsom bedraagt voor zowel de bestemmings- en bebouwingwijziging alsmede de perceeluitbreiding totaal 5.1.2.b

Berekening vooruitbetaling canon

De vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen tot het einde van het tijdvak. De contante waarde betekent, dat alle toekomstige canonbetalingen voor het lopende tijdvak bij elkaar worden opgeteld, verminderd met een rentekorting omdat u eerder betaalt.

Wanneer u een *voortdurend erfpachtrecht* heeft, waarin de canon vastligt tot het einde van het tijdvak, wordt de vooruitbetaling berekend met de formule: vooruitbetaling van de canon = huidige canon x afkoopfactor x factor J

Wanneer afkoopsom betalen?

De aanvullende afkoopsom moet zijn betaald vóór het passeren van de notariële akte. U kunt het bedrag overmaken op het 5.1.2.b van Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E3884/1. Bij te late betaling van de afkoopsom brengt de gemeente een bedrag aan vaste rente voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

Begrippen

Erfpachtgrondwaarde:

De erfpachtgrondwaarde is de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. De waarde van de bebouwing (de zogenaamde opstal) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.

Canonpercentage

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.

Afkoopfactor

De afkoopfactor is het getal waarmee de canonstijging vermenigvuldigd moet worden om de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage (afkooppercentage) voor de afkoopberekening wordt bepaald door de gemeentelijke discontovoet en door de verwachte toekomstige indexering van uw canon. Deze percentages worden, net zoals de canonpercentages, ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De actuele percentages voor het canonpercentage en het afkooppercentage vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Factor J

Een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpachtrechten in twee halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling wordt geïnd.

Retouradres:

Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

T.a.v. **5.1.2.e** en de Bedrijfsadministratie

Antwoordnummer 10999

1000 RA AMSTERDAM

erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER

Bestemmings- en bebouwingswijziging en perceeluitbreiding

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

geboren op: _____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer: _____

e-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van Cityhold Prinses Coöperatief U.A. statutair gevestigd te:

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

Plaatselijke aanduiding:	Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937
Kavelgrootte:	6.657 m ²
Bestemming:	Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.
Dossiernummer:	E3884/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

* doorhalen wat niet van toepassing is

* De ingangsdatum is de datum van aktepassering, dit kan alleen (op of rond) de eerste van de maand zijn

akkoord te gaan met de (herziene) aanbieding van de gemeente Amsterdam van 20 april 2022 met kenmerk 2022-3777 inclusief de integriteitsclausule, financiële bijlage en de bij de aanbieding gevoegde tekening met nummer T2100446.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : _____
Kantoor : _____
Adres/Postbus : _____
Postcode : _____
Vestigingsplaats : _____
E-mailadres : _____

(door bevoegd vertegenwoordiger(s) in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening(en):

Let u ook op:

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuur 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 erfpaters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een los document. Wij vernietigen overigens de kopie nadat wij uw gegevens gecontroleerd hebben.
- Vergeet niet de bijgevoegde tekening te paraferen en naar ons toe te sturen.