

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

VORM Ontwikkeling B.V.

@T.a.v.@

@

@

*Alleen per e-mail verstuurd*

Datum @  
Dossiernummers E3019/7, E3019/8, E3019/9, E3019/10 en E3019/12  
Ons kenmerk 2024-3265  
Uw kenmerk  
Behandeld door 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl  
Bijlage **Acceptatieformulier**  
**Integriteitsclausule**  
**Financiële bijlage**  
**Tekeningen met nummers @@**  
**Splitsingstekening**  
Onderwerp Aanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten, ondersplitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten August Vermeylenstraat 5.1.2e te Amsterdam, alsmede vestiging erfdienstbaarheden

## **CONSIDERANS**

**VORM Ontwikkeling B.V.** (hierna ook te noemen: "de Erfpachter") en de gemeente Amsterdam (hierna ook te noemen: "de Gemeente") hebben diverse gesprekken met elkaar gevoerd en afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de twee in erfpacht uitgegeven percelen plaatselijk bekend als August Vermeylenstraat 5.1.2e te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 10564 en 10565, tezamen ter grootte van 11.225 m<sup>2</sup> kavel. De twee erfpachtrechten worden herontwikkeld naar een gemengd woonprogramma met tennis en commerciële ruimten (hierna ook te noemen: "de Herontwikkeling"). Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse documenten, te weten:

- Een Afsprakenbrief Tennispark Sloterplas/ August Vermeijlenstraat d.d. 16 juni 2021;
- De brief ten aanzien van uw verzoek tot voortijdig sloop op de percelen Sloten sectie D, nrs. 10564 en 10565 d.d. 13 september 2022 met kenmerk 2022-9130;
- De brief wijziging afsprakenbrief Tennispark Sloterplas, verlenging gestanddoeningstermijn d.d. 25 november 2022 met kenmerk 2022-12508;
- **De brief wijziging afsprakenbrief Tennispark Sloterplas, verzoek 2<sup>e</sup> verlenging gestanddoeningstermijn d.d. 30 maart 2023 met kenmerk 2023-2769;**

1003014

- De Allonge d.d. @@ met het kenmerk @@, waarin de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de Herontwikkeling schriftelijk zijn vastgelegd, (hierna tezamen: "de Overeenkomst").

In het kader van de voormelde herontwikkeling moeten een aantal juridische stappen worden doorlopen, onderstaand is de volgorde aangegeven van de verschillende stappen:

- I. Samenvoeging van twee (2) erfpachtrechten
- II. Verticale splitsing in acht (8) erfpachtrechten
- III. Inperking erfpachtrecht
- IV. Erfpachter draagt erfpachtrecht 1 met dossiernummer @ @ over aan Rochdale
- V. Vestiging van een opstalrecht Warmte-/Koude Opslag-installatie (WKO-installatie) door de Gemeente ten behoeve van Vattenfall, dossiernummer @
- VI. Vestiging van een opstalrecht ten aanzien van Algemeen Voedingspunt (AVP) door de Gemeente ten behoeve van Liander N.V., dossiernummer @;
- VII. Bestemmings- en bebouwingwijziging van de Erfpachtrechten 3, 4, 5, 6 en 8
- VIII. Perceeluitbreiding van de Erfpachtrechten 3, 4, 5 en 6
- IX. Splitsing in (onder)appartementenrechten van de Erfpachtrechten @
- X. Vestiging erfdienstbaarheden
- XI. Bestemmings- en bebouwingwijziging van Erfpachtrechten Rochdale,
- XII. Beëindiging van Erfpachtrechten 1 en 2 middels afstanddoening door de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente, welke door de Gemeente zal worden aanvaard.

Onder verwijzing naar de Overeenkomst en de besprekingen tussen u en de Gemeente doe ik u hierbij toekomen de aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding en splitsing in (onder)appartementenrechten, alsmede het vestigen van erfdienstbaarheden (stappen VII, VIII, IX en X).

#### Gelijktijdig met onderhavige aanbieding ontvangt:

- Vattenfall de aanbieding opstalrecht Warmte-/Koude Opslag-installatie (WKO-installatie met kenmerk @ d.d. (datum) (stap V)
- Liander N.V. de aanbieding voor het vestigen van het opstalrecht voor een Algemeen Voedingspunten (AVP) met kenmerk @ d.d. (datum) (stap VI);

#### Nadat de Erfpachter de twee erfpachtrechten met dossiernummer @ en @ heeft overgedragen aan Rochdale ontvangt:

- Rochdale de aanbieding voor bestemmings- en bebouwingwijziging van de Erfpachtrechten @ en @, met kenmerk @ d.d. (datum) 2024 (stap XI)

De onderhavige aanbieding, de aanbiedingen opstalrechten en de aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging voor Rochdale zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar). Slechts indien al deze aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de erfpachter(s) en opstaller(s) zijn geaccepteerd, komen genoemde overeenkomsten tot stand.

#### Fasering Herontwikkeling

@ Beschrijving fasering, nntb door VORM. Alle W-gebouwen in fase 2? Of alleen W2 en W3 in fase 2?@

## I. Aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging

Om de bestemming en bebouwing te wijzigen, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Dit leest u in artikel 16 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging. Ook leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen.

Deze aanbieding heeft betrekking op de erfpachtrechten zoals hieronder omschreven en door partijen vastgesteld.

Erfpachtrecht 3 (toekomstig W1 gebouw) (Fase 2):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 553 m<sup>2</sup>

Bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Dossiernummer: E3019/7

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

Erfpachtrecht 4 (toekomstig W2 gebouw) (Fase 2):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 497 m<sup>2</sup>

Bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Dossiernummer: E3019/8

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

Erfpachtrecht 5 (toekomstig W3 gebouw) (Fase 1):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 353 m<sup>2</sup>

Bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Dossiernummer: E3019/9

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

**Erfpachtrecht 6 (toekomstige Toren, tennis en parkeerplaatsen):**

**Plaatselijke aanduiding:** August Vermeyleystraat 5.1.2e (oneven nummers) te Amsterdam

**Kadastrale aanduiding:** gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

**Kavelgrootte:** Op basis van definitieve tekening @ 4.216 m<sup>2</sup>

**Bestemming:** tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

**Dossiernummer:** E3019/10

**Algemene Bepalingen:** AB1994 (afkoop)

**Tijdvak:** 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

**Erfpachtrecht 8 (toekomstig G3 gebouw):**

**Plaatselijke aanduiding:** August Vermeyleystraat 5.1.2e (oneven nummers) te Amsterdam

**Kadastrale aanduiding:** gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

**Kavelgrootte:** Op basis van definitieve tekening @ 536 m<sup>2</sup>

**Bestemming:** tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

**Dossiernummer:** E3019/12

**Algemene Bepalingen:** AB1994 (afkoop)

**Tijdvak:** 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

**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 AB 1994 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 29 december 2023 kreeg u een omgevingsvergunning van stadsdeel Nieuw-West met nummer Z2023-NW002430/ OLO-7938531.

**3. Nieuwe bestemming en bebouwing en juridische ingangsdatum**

De betreffende bestemming en maximaal toegestane bebouwing van de hierna te noemen erfpachtrechten luiden als volgt:

- I. voor wat betreft Erfpachtrecht 3 (toekomstig W1 gebouw) (E3019/7):
  - 53 vrije sector koopwoningen van totaal 4.702 m<sup>2</sup> go
- II. voor wat betreft Erfpachtrecht 4 (toekomstig W2 gebouw) (E3019/8):
  - 34 vrije sector koopwoningen van totaal 3.382 m<sup>2</sup> go

- III. voor wat betreft Erfpachtrecht 5 (toekomstig W3 gebouw) (E3019/9):
- 72 vrije sector koopwoningen van totaal 2110,5 m<sup>2</sup> go
- IV. voor wat betreft Erfpachtrecht 6 (toekomstige Toren, tennis en parkeerplaatsen) (E3019/10):
- 152 (hoeveel woningen?) sociale koop (?) van totaal 3.011,5 m<sup>2</sup> go
  - 19 (hoeveel woningen?) vrije sector huurwoningen van totaal 1.620,7 m<sup>2</sup> go
  - Buiten tennisbanen inclusief toebehoren van maximaal 3.844 m<sup>2</sup> bvo
  - Binnen tennisbanen inclusief toebehoren van maximaal 1.695 m<sup>2</sup> bvo
  - Kleedruimten, opslag en toebehoren ten behoeve van de tennisbanen van maximaal 101 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping
  - Horeca (zijnde café, restaurant) van maximaal 116 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond en 2<sup>e</sup> verdieping
  - Detailhandel, bedrijfsruimte en/of @@ van maximaal 90 m<sup>2</sup> bvo
  - 154 inpandig bebouwde parkeerplaatsen ten behoeve van wonen
  - Fietsparkeerplaatsen van maximaal 1.780 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van wonen
  - Fietsparkeerplaatsen van maximaal 340 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van niet-wonen
- V. voor wat betreft Erfpachtrecht 8 (toekomstige G3 gebouw) E3019/12):
- 69 Sociale koop en vrije sector van totaal 4.763 m<sup>2</sup> go

### Voorwaarden woningen

#### Voorwaarden van toepassing op de sociale koopwoningen

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

- a) @invullen: totaal aantal @ meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal @invullen: oppervlakte in m<sup>2</sup> GO @ vierkante meter gebruiksoppervlakte (hierna: m<sup>2</sup> GO);
- b) Het is de erfpachter niet toegestaan de koopwoning(en) te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend in de volgende gevallen:
  - i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
  - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de wijziging van het erfpachtrecht € 1.220,40 (prijsspeil 1 januari 2024) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter;

- iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 28 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met dien verstande dat na splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 geldt. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

- c) Ten aanzien van de onder a) van dit artikel genoemde koopwoning(en) geldt dat voor overdracht door de eerste erfpachter de maximale verkoopprijs is gesteld op € 355.000,00 (prijspeil 1 januari 2023 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100)).
- d) Voor deze woningen geldt dat de erfpachter gerechtigd is een koop/aannemingsovereenkomst te sluiten met uitsluitend een eindgebruiker (bewoner) die een natuurlijk persoon is (geen rechtspersoon) en het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding, over te dragen aan uitsluitend een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is (geen rechtspersoon). Ook is het mogelijk dat de erfpachtrechten betreffende de sociale koopwoning(en) (eerst) op uw naam worden gevestigd. In dat geval bent u uitsluitend gerechtigd de betreffende woningen (erfpachtrechten) door leveren aan eindgebruikers (bewoners)/ natuurlijke personen. Voor beide gevallen geldt voornoemde maximale verkoopprijs;
- e) Deze maximale verkoopprijs is inclusief BTW en/of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de afkoopsom. De maximale verkoopprijs mag vanaf ingangsdatum van de erfpachtwijziging worden geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI 2015=100);
- f) Op het moment van verkoop van een sociale koopwoning dient u direct aan de gemeente, afdeling Erfpacht & Uitgifte van de gemeente Amsterdam via erfpacht@amsterdam.nl, de verkoopprijs door te geven. De gemeente zal controleren of de verkoopprijzen voldoen aan de hierboven omschreven voorwaarden. Indien de verkoopprijzen van de woningen niet voldoen aan de voorwaarden, zullen de prijzen moeten worden aangepast conform hetgeen is overeengekomen. Tevens bent u, als blijkt dat u een hogere verkoopprijs dan de maximale verkoopprijs bent overeengekomen met de eindgebruiker, dan wel u niet heeft voldaan aan de hiervoor omschreven voorwaarde om de bij verkoop overeengekomen verkoopprijzen direct bij de gemeente aan te leveren, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 per overtreding (per woning) aan de gemeente verschuldigd;
- g) Indien de sociale koopwoning door u is overgedragen aan een eindgebruiker en nadien blijkt dat u niet heeft voldaan aan één of meerdere van de hierboven omschreven

voorwaarden, bent u een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,00 aan de gemeente verschuldigd;

- h) De juridische ingangsdatum van de bestemmingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum is de erfpachter verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming(en) en toegestane bebouwingsomvang te gebruiken.

Voorwaarden van toepassing op de vrije sector koopwoningen

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

- i) @invullen: totaal aantal @ meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal @invullen: oppervlakte in m<sup>2</sup> GO @ vierkante meter gebruiksoppervlakte;
- j) Het is de erfpachter niet toegestaan de koopwoning(en) te verhuren, tenzij daartoe vooraf toestemming van de gemeente is verkregen en uitsluitend in de volgende gevallen:
- v. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - vi. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
  - vii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen; deze maximale huurprijs bedraagt bij de wijziging van het erfpachtrecht € 1.220,40 (prijsspeil 1 januari 2024) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment waarop de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter;
  - viii. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 28 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met dien verstande dat na splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 geldt. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

- k) De juridische ingangsdatum van de bestemmingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum is de erfpachter verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming(en) en toegestane bebouwingsomvang te gebruiken.

### Verhuurverbod koopwoningen (vrije sector koop en sociale koop)

Het is de erfpachter niet toegestaan de koopwoning(en) te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:

- I. Verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
- II. Verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
- III. Verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de wijziging van het erfpachtrecht € 1.220,40 per maand (prijspeil 1 januari 2024) en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- IV. Gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 29 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de erfverpachter om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming. Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

#### 4. Vervaldata

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

#### 5. Ingangsdatum

De administratieve ingangsdatum is 1 maart 2025. De juridische ingangsdatum is de datum aktepassering.

**Let op:** Het is uitdrukkelijk niet toegestaan het perceel eerder dan de datum van tekenen akte bij de notaris in gebruik te nemen.

## 6. Canonverhoging, aanvullende afkoopsom voor fase 1 en canonbetaling voor fase 2

Als de erfpachtgrondwaarde hoger wordt door een bestemmings- en bebouwingwijziging, wordt ook de canon hoger. U leest dit in het beleid inzake bestemmings- en bebouwingwijzigingen<sup>1</sup> artikel 13 lid 1 sub a en b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994. Door deze bestemmings- en bebouwingwijziging neemt de erfpachtgrondwaarde toe. Wij stellen de erfpachtgrondwaarde en canonverhoging voor de nieuwe bestemming en bebouwing op basis van verschillende factoren vast. Meer daarover leest u in de financiële bijlage.

U heeft de canon vooruit betaald (afgekocht) tot en met 28 februari 2063. Voor de erfpachtrechten 5, 6 en 8 (fase 1) dienen de canonverhogingen van de bestemmings- en bebouwingwijzigingen per administratieve ingangsdatum te worden afgekocht. De aanvullende afkoopsom voor fase 1 bedraagt:

- Erfpachtrecht 5 € @AFKOOPSOM@
- Erfpachtrecht 6 € @AFKOOPSOM@
- Erfpachtrecht 8 € @AFKOOPSOM@

De aanvullende afkoopsom voor fase 2 bedraagt:

- Erfpachtrecht 3: € @AFKOOPSOM@
- Erfpachtrecht 4: € @AFKOOPSOM@

Op verzoek van de Erfpachter wordt coulancehalve een canonbetaling aangeboden voor de meerwaarde van de erfpachtgrondwaarde van erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2). Deze wordt vanaf de administratieve datum in rekening gebracht:

- Erfpachtrecht 3: @€indexcanon@
- Erfpachtrecht 4: @€indexcanon@

## II. Aanbieding perceeluitbreiding

Met perceeluitbreiding wijzigt ook het erfpachtrecht. 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.

In deze aanbieding worden de erfpachtrechten 3, 4, 5 en 6 uitgebreid.

### Voorwaarden

#### 1. Perceeluitbreiding en bestemming

De percelen dat nieuw worden uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wil uitbreiden betreffen de hieronder genoemde gegevens per erfpachtrecht.

Erfpachtrecht 3 E3019/7 (toekomstig **W1 gebouw**)

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 en is circa 31 m<sup>2</sup> groot. Dit perceel en het huidige erfpachtrecht August

<sup>1</sup> Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten, beleid bestemmings- en bebouwingwijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2017 (Gemeentebled 2017, 143786).

Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

- De bestemming na samenvoeging luidt:
  - 53 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 4.702 m<sup>2</sup> go

Op bijgevoegde tekening van @DATUM tekening@ met nummer 2024-022 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering.

Dossiernummer na perceeluitbreiding: E3019/13

Erfpachtrecht 4 E3019/8 (toekomstig W2 gebouw)

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 en is circa 29 m<sup>2</sup> groot. Dit perceel en het huidige erfpachtrecht August Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

- De bestemming na samenvoeging luidt:
  - 34 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 3.382 m<sup>2</sup> go

Op bijgevoegde tekening van @DATUM tekening@ met nummer 2024-023 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering.

Dossiernummer na perceeluitbreiding: E3019/14

Erfpachtrecht 5 E3019/9 (toekomstig W3 gebouw)

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 en is circa 229 m<sup>2</sup> groot. Dit perceel en het huidige erfpachtrecht August Vermeylenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

- De bestemming na samenvoeging luidt:
  - 72 vrije sector koopwoning (gemiddeld @@ m<sup>2</sup> go) van totaal 3.356 m<sup>2</sup> go.

Op bijgevoegde tekening van @DATUM tekening@ met nummer 2024-024 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering.

Dossiernummer na perceeluitbreiding: E3019/15

Erfpachtrecht 6 E3019/10 (toekomstige Toren, tennis en parkeren)

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 en is circa 1.460 m<sup>2</sup> groot. Dit perceel en het huidige erfpachtrecht August Vermeylenstraat 5.1.2e (oneven nummers) te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

- De bestemming na samenvoeging luidt:
  - 152 m<sup>2</sup> Sociale koop (?) van totaal 3.012 m<sup>2</sup> go
  - 19 vrije sector huurwoningen van totaal 1.621 m<sup>2</sup> go
  - Buiten tennisbanen en toebehoren van maximaal 4.989 m<sup>2</sup> bvo
  - Binnen tennisbanen en toebehoren van maximaal 2.840 m<sup>2</sup> bvo
  - Kleedruimten, opslag en toebehoren ten behoeve van de tennisbanen van maximaal 196 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping
  - Opslagruimte ten behoeve van tennis van maximaal 180 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.

- Horeca (zijnde café, restaurant) van maximaal 296 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping
- Detailhandel, bedrijfsruimte en/of @@) van maximaal 211 m<sup>2</sup> bvo
- 154 inpandig bebouwde parkeerplaatsen ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 1.780 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 340 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van niet-wonen

Op bijgevoegde tekening van @DATUM tekening@ met nummer 2024-025 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering.

Dossiernummer na perceeluitbreiding: E3019/16

## 2. Einddatum tijdvak

De einddatum van het tijdvak blijft hetzelfde. Het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht eindigt op 28 februari 2063.

## 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 AB 1994 blijven op uw uitgebreide perceel van toepassing. U kunt deze lezen op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

### Bijzondere bepalingen

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

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. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde erfpachtbestemming(en);
2. Het terrein van het samengevoegde erfpachtrechten heeft de bestemming:
  - Erfpachtrecht 3 E3019/7 (toekomstig W1 gebouw): 53 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 4.702 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (go) en kaveloppervlak van in totaal @kavel@. U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;
  - Erfpachtrecht 4 E3019/8 (toekomstig W2 gebouw): 34 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 3.382 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (go) en kaveloppervlak van in totaal @kavel@. U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;
  - Erfpachtrecht 5 E3019/9 (toekomstig W3 gebouw): 72 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 2.111 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (go) en kaveloppervlak van in totaal @kavel@. U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;
  - Erfpachtrecht 6 E3019/10 (toekomstige Toren, tennis en parkeren):

- 152 m<sup>2</sup> middeldure huurwoningen (Sociale koop?) van totaal 3.012 m<sup>2</sup> go
- 19 vrije sector huurwoningen van totaal 1.621 m<sup>2</sup> go
- Buiten tennisbanen en toebehoren van maximaal 4.989 m<sup>2</sup> bvo
- Binnen tennisbanen en toebehoren van maximaal 2.840 m<sup>2</sup> bvo
- Kleedruimten, opslag en toebehoren ten behoeve van de tennisbanen van maximaal 196 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping
- Opslagruimte ten behoeve van tennis van maximaal 180 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.
- Horeca (café, restaurant) van maximaal 296 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping
- Detailhandel, bedrijfsruimte en/of @@ van maximaal 211 m<sup>2</sup> bvo
- 154 inpandig bebouwde parkeerplaatsen ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 1.780 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 340 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van niet-wonen

U mag het terrein 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;
6. U bent ten aanzien van erfpachtrechten @@ (fase 1) verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na ingangsdatum van de perceeluitbreiding;
7. De bebouwing moet voltooid zijn binnen 36 maanden na juridische ingangsdatum;
8. U bent ten aanzien van erfpachtrechten @@ (fase 2) verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen @ maanden na ingangsdatum van de perceeluitbreiding;
9. De bebouwing moet voltooid zijn binnen @@ maanden na juridische ingangsdatum;
10. U mag alleen van punten 6, 7, 8 en 9 afwijken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders;

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

#### 4. Ingangsdatum

De administratieve ingangsdatum is 1 maart 2025. De juridische ingangsdatum is de datum aktepassering.

**Let op:** Het is uitdrukkelijk niet toegestaan het perceel eerder dan de datum van tekenen akte bij de notaris in gebruik te nemen.

#### 5. Vooruitbetaling (afkoop) van de canonverhoging van fase 1 en canonbetaling fase 2

U heeft de canon voor erfpachtrechten 5 en 6, plaatselijk bekend als @ PLAATSELIJKE AANDUIDING@ en @ PLAATSELIJKE AANDUIDING@ vooruit betaald (afgekocht). Daarom moet u ook de canon voor de perceeluitbreiding voor de looptijd van het resterende tijdvak vooruit betalen (afkopen).

De aanvullende afkoopsom voor de erfpachtrechten 5 en 6 (fase 1) bedraagt vanaf de administratieve ingangsdatum:

- Erfpachtrecht: 5@ € AFKOOPSOM@
- Erfpachtrecht: 6@ € AFKOOPSOM@

De aanvullende afkoopsom voor de erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2) bedraagt vanaf de administratieve ingangsdatum:

- Erfpachtrecht: 5@ € AFKOOPSOM@
- Erfpachtrecht: 6@ € AFKOOPSOM@

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.

Op verzoek van de erfpachter wordt coulancehalve een canonbetaling aangeboden voor de meerwaarde van de erfpachtgrondwaarde van de erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2). De canon betreft:

- Erfpachtrecht 3: @€ indexcanon@
- Erfpachtrecht 4: @€ indexcanon@

U betaalt de canon voor de perceeluitbreiding van de erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2) vanaf de administratieve ingangsdatum. Deze canon is gebaseerd op een canonpercentage van 3,00%. Het college van burgemeester en wethouders stelt elk kwartaal de canonpercentages vast.

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 aktepassering 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 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.

### Kadastrale inmeting

Uit de aan deze aanbieding gehechte tekeningen 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 tekeningen inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekeningen 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.

### III. AANBIEDING SPLITSING IN (ONDER) APPARTEMENTSRECHTEN

#### Aantal appartementsrechten

Het erfpachtrecht wordt gesplitst in @aantal@ appartementsrechten en @aantal@ onderappartementsrechten.

#### Canon

In de financiële bijlage leest u hoe de canonverdeling plaatsvindt.

Hieronder leest u de voorwaarden voor de aanbidding van de splitsing in appartementsrechten.

#### Voorwaarden

##### 1. Algemene en bijzondere bepalingen

De AB 2000 worden op uw perceel van toepassing. U vindt ze in de bijlagen. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbidding niet van wordt afgeweken

##### 2. Ingangsdatum

De juridische ingangsdatum van de splitsing in (onder) appartementsrechten is de datum van aktepassering.

De administratieve ingangsdatum van de splitsing is 1 maart 2025. De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak.

De halfjaarlijkse vervaldata van de canon wijzigen niet na de splitsing in (onder)appartementsrechten. Deze blijven 1 maart en 1 september van elk jaar.

##### 3. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in (onder)appartementsrechten hetzelfde: 28 februari 2063.

De canon is een afgeleide van de waarde van de grond behorend tot uw erfpachtrecht. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende erfpachtgrondwaarde. Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per 1 maart 2063 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.

##### 4. Afkoop en canonbetaling

Voor de erfpachtrechten 5, 6 en 8 (fase 1) is de canon afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak. Na de einddatum van uw erfpachtijdvak wordt een nieuwe canon van toepassing

Voor de erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2) kunt u een jaarlijks geïndexeerde canon betalen. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd op 1 maart 2026. U leest dit in artikel 7 van de AB 2000.

### 5. Vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk appartementsrecht worden de bestemming gebruiksoppervlakte voor wat betreft de woningen en de bruto vloeroppervlakte voor wat betreft de detailhandel, bedrijfsruimte en/of @@, tennis, horeca (zijnde café, restaurant), opslag, fietsparkeren in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Daarnaast worden voor wat betreft de parkeerplaatsen het aantal in de notariële akte vastgelegd.

## V. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

### Erfdienstbaarheden

Naast de te realiseren nieuwe bestemmingen en bebouwing zal bij de herontwikkeling ook sprake zijn van een overbouwning van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde, gronden, zoals op tekening met nummer @@ van @datum@ is aangegeven met @arcering. Ten behoeve van deze overbouwning worden erfdiensbaarheden gevestigd. Daarnaast worden ook erfpachtdienstbaarheden gevestigd ten behoeven van @@@@.

De erfdiensbaarheden worden in de erfpachtakte voor de wijziging van de erfpachtrechten uitgewerkt. De gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW.

## **VI TOEKOMSTIGE BEËINDIGING MIDDELS AFSTANDDOENING ERFPACHTRECHT 1 en 2**

Hieronder de gegevens van de rechten waar de toekomstige beëindiging middels afstanddoening voor zullen gelden:

Erfpachtrecht 1 (Toekomstige school):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat 5.1.2e te Amsterdam  
Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @  
Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening@ 517 m<sup>2</sup>  
Bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.  
Dossiernummer: E3019/5  
Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)  
Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

Erfpachtrecht 2 (Toekomstige openbare ruimte):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat 5.1.2e te Amsterdam  
Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @  
Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening@ 3.498 m<sup>2</sup>  
Bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.  
Dossiernummer: E3019/6  
Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)  
Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

Erfpachtrecht 1 is bestemd als toekomstige school en erfpachtrecht 2 is bestemd als de toekomstig openbare ruimte. Deze erfpachtrechten rusten op het perceel, kadastraal bekend als

gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummers @ntb@, zullen gedurende de Herontwikkeling worden gebruikt als werkterrein en zal na de afronding van de Herontwikkeling middels afstanddoening worden beëindigd. Na beëindiging zal het terrein van Erfpachtrecht 2 door de Gemeente worden ingericht en beheerd als openbare ruimte. Na beëindiging van Erfpachtrecht 1 zal op het terrein een school worden gebouwd. De Erfpachter zal beide percelen in overleg met de Gemeente tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing van de Herontwikkeling gereed zal zijn, geheel ontruimd en vrij van alle boven- en ondergrondse opstallen, objecten, funderingen, kabels en leidingen, et cetera, alsmede vrij van vervuilde grond aan de Gemeente en zodoende geschikt voor de bestemming openbare ruimte opleveren. De Gemeente zal voor eigen rekening de percelen na oplevering zoals hiervoor vermeld, inrichten en geschikt maken voor openbare ruimte en het bouwen van een school.

#### A. PROJECTONTWIKKELAARSREGELING erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2) Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling bij bestemming koopwoning

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren na ingangsdatum van de erfpachtwijziging zijnde 1 maart 2025 bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

##### indexcanon:

- a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
- b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
- c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

##### 10 jaar vaste canon:

- d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
- f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

##### 25 jaar vaste canon

- g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.

- h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
- i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijftiende erfachtjaar plaatsvinden.

afkoop:

- j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van wijziging van het erfpachtrecht zijnde datum 1 maart 2025 is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een wettelijke rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met een rentevergoeding over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. Deze rente zal worden berekend op basis van op de erfpachtwijziging geldende canonpercentage voor de indexcanon.
- l. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een overzicht aan de projectnotaris.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat de notaris bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker de woning verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

- I. bij canon 10 of 25 jaar vast
    - de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
  - II. bij afkoop
    - 1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
    - 2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
    - 3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;
- deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat de notaris de eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan

[erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl](mailto:erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl) (zie ook onder voorwaarden Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

## B. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren koopwoningen. U dient er zorg voor te dragen dat per appartementsrecht de gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de splitsingsakte worden opgenomen.

U dient de eindgebruikers en de notaris juist en volledig te informeren over de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

### Start bouw en toestemming overdracht

De juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken. **Ten aanzien van erfpachtrechten @@ (fase 1) bent u verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na juridische ingangsdatum. De bebouwing moet voltooid zijn binnen 36 maanden na juridische ingangsdatum.**

**Ten aanzien van erfpachtrechten @@ (fase 2) bent u verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen @@ maanden na juridische ingangsdatum. De bebouwing moet voltooid zijn binnen @@ maanden na juridische ingangsdatum.**

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 op grond van de toepasselijke Algemene bepalingen niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders heeft verkregen.

De erfpachter is vanaf het moment van aktepassering tot en met de oplevering (van de nieuwe gebouwen), bevoegd haar rechten en verplichtingen die de Overeenkomst zijn gemaakt geheel of gedeeltelijk **over te dragen of toe te delen aan (een aan) de erfpachter gelieerde entiteit(en) casu quo de eindgebruiker/belegger**, indien de Erfpachter naar tevredenheid van de Gemeente voldoende aantoont dat daarbij is gewaarborgd dat de Erfpachter tot en met de oplevering jegens de Gemeente hoofdelijk verantwoordelijk blijft voor de nakoming van de afspraken zoals opgenomen in de Overeenkomst en de toetsing van de integriteit van de eindbelegger vóór

overdracht van het erfpachtrecht conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob en Vastgoedtransacties) met positief resultaat is afgerond. Het is de Gemeente met in achtneming van de Overeenkomst toegestaan voorwaarden stellen aan de integriteit van de rechtsopvolger.

### Toestemming voortijdige sloop

Op verzoek van Erfpachter, heeft de Gemeente coulancehalve en geheel onverplicht toestemming aan de Erfpachter verleend om voortijdig de huidige bouwwerken te slopen, dit nog vóórdát de akten met betrekking tot de wijziging van de erfpachtrechten worden gepasseerd. De Gemeente is hiertoe **bereidt** vanwege bijzondere, dossier specifieke redenen. Hieraan verbindt de Gemeente voorwaarden zoals genoemd in de brief voortijdig sloop d.d. 13 september 2022 met kenmerk 2022-9130.

### Fiscaliteit

De bestemmings- en bebouwingwijziging van het Erfpachtrecht wordt voor de Wet op de Omzetbelasting 1968 (wet OB) aangemerkt als een levering op grond van artikel 3 lid 2 van de wet OB, aangezien de vergoeding inclusief omzetbelasting gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer van het aanvullende recht. De levering is van rechtswege belast met omzetbelasting (artikel 11 lid 1, letter a, ten eerste juncto artikel 11 lid 6 wet OB). De Gemeente brengt 21% omzetbelasting in rekening over de toename van de erfpachtgrondwaarde (grondwaarde nieuwe bestemming minus grondwaarde oude bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968) en over de grondwaarde voor wat betreft de perceeluitbreiding. **Het overzicht ten aanzien van de heffingsgrondslag vindt u in de bijlage.**

### 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 een bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten, ondersplitsing in appartementsrechten en vestiging erfdiensbaarheden van erfpachtrechten 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. **De erfpachtwijzigingen moeten binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd.** De kosten hiervoor, plus 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 als naar de overige kosten informeren.

Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van de erfpachtrechten te ontbinden.

### 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. Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal worden gebaseerd op grond van het op dat moment geldende grondprijnsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil. 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.

## **Bodem**

### Grondbalans

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen de grenzen van het erfpachtrecht (inclusief de perceeluitbreiding) worden hergebruikt voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. De voor hergebruik binnen de grenzen van het erfpachtrecht vrijkomende grond moet door de erfpachter ook op het terrein van het erfpachtrecht en/of werkterrein worden opgeslagen.

### Vrijkomende grond

Vrijkomende grond die niet wordt hergebruikt binnen de grenzen van het erfpachtrecht dient om niet te worden aangeboden aan de Gemeente (Afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling).

### Aanbieden van vrijkomende grond

Voor acceptatie van de grond door Bodem dient de erfpachter minimaal één maand voor de start van de ontgraving, een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen bij Bodem. Dit formulier vindt u op de webpagina van de Grondbank Amsterdam op de website van de gemeente Amsterdam. De erfpachter dient zorg te dragen dat het aanvraagformulier volledig en op de juiste wijze wordt ingediend. Bodem kan een onvolledig en/of onjuist ingevuld aanvraagformulier niet in

behandeling nemen. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Indien Bodem de grond accepteert, dan zal zij een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 kilometer van het erfpachtrecht is gelegen, zal de gemeente u € 0,25 per kubieke meter per kilometer vergoeden voor zover de aangewezen locatie verder is gelegen dan een straal van 25 kilometer van het erfpachtrecht.

Als Bodem:

- de grond niet wil accepteren, dan dient de erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze grond;
- de grond niet wil accepteren omdat de grond niet tijdig en/of conform het hiervoor bedoelde aanvraagformulier en het reglement aan Bodem is aangeboden, dan is erfpachter aansprakelijk voor het door de gemeente geleden nadeel;
- aangeeft aan de erfpachter voor deze grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is de erfpachter vrij voor eigen rekening en risico een andere verwerker te benaderen voor verwerking.

#### Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot en met @DATUM AANBIEDING + 3 MAANDEN@. Na deze datum vervalt de aanbieding.

#### Wat moet u nu doen?

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit uiterlijk @DATUM AANBIEDING + DRIE MAANDEN@ naar ons terug. Wilt u ook de tekening met nummer @TEKENINGNUMMER@ d.d. @DATUM TEKENING paraferen en meesturen? Vergeet niet het formulier te ondertekenen, de notaris van uw keuze in te vullen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten. Wilt u ook de tekeningen met nummers @TEKENINGNUMMER@ d.d. @DATUM TEKENING paraferen en meesturen?

#### 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 bestemmings- en bebouwingwijziging. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot bestemmings- en bebouwingwijziging 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.

#### Waar moet u nog meer op letten?

- De financiële bijlage(n) maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.

- Als u een hypotheek heeft, kan de bestemmings- en bebouwingwijziging daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.
- Controleert u of de huisnummers die in deze aanbieding staan juist zijn. Mocht dit niet zo zijn dan horen wij dat graag van u.  
In onderliggende aanbieding zijn we uitgegaan van de laatst geregistreerde huisnummers.
- Deze aanbieding is gemaakt met de door u opgegeven vierkante meters vloeroppervlak.  
Wanneer op enig moment blijkt dat de feitelijke oppervlakte hiervan afwijkt, kan de gemeente het erfpachtrecht aanpassen.

**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](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

**Meer informatie**

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

CONCEPT

### 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 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.

**Retouradres:**

Gemeente Amsterdam  
 Grond en Ontwikkeling  
 Erfpacht en Uitgifte  
 T.a.v. **5.1.2e** en de Bedrijfsadministratie  
 Antwoordnummer 10999  
 1000 RA AMSTERDAM  
[erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl)

**ACCEPTATIEFORMULIER**

**Bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten, ondersplitsing in appartementsrechten en vestiging erfdienstbaarheden**

**Verklaring**

Ondergetekende(n): \_\_\_\_\_

geboren op: \_\_\_\_\_

te: \_\_\_\_\_

adres: \_\_\_\_\_

telefoonnummer: \_\_\_\_\_

e-mailadres: \_\_\_\_\_

te dezen handelend als: \_\_\_\_\_

van VORM Holding B.V., statutair gevestigd te: \_\_\_\_\_

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

Erfpachtrecht 3 (toekomstig W1 gebouw) (Fase 2):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeulenstraat **5.1.2e** (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: **Op basis van definitieve tekening** @ 553 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Nieuwe bestemming: 53 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 4.702 m<sup>2</sup> go

Dossiernummer: E3019/13

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Vervaldata: 1 maart en 1 september

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

## Erfpachtrecht 4 (toekomstig W2 gebouw) (Fase 2):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeulenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 497 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Nieuwe bestemming: 34 vrije sector koopwoningen (gemiddeld @@) van totaal 3.382 m<sup>2</sup> go

Dossiernummer: E3019/14

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Vervaldata: 1 maart en 1 september

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

## Erfpachtrecht 5 (toekomstig W3 gebouw) (Fase 1):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeulenstraat 5.1.2e (even nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 353 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Nieuwe bestemming: 72 vrije sector koopwoning (gemiddeld @@ m<sup>2</sup> go) van totaal 3.356 m<sup>2</sup> go.

Dossiernummer: E3019/15

Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Vervaldata: 1 maart en 1 september

Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

## Erfpachtrecht 6 (toekomstige Toren, tennis en parkeerplaatsen):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeulenstraat 5.1.2e (oneven nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @

Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 4.216 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.

Nieuwe bestemming:

- 152 m<sup>2</sup> middeldure huurwoningen (Sociale koop?)(gemiddeld @@) van totaal 3.012 m<sup>2</sup> go
- 19 vrije sector huurwoningen (gemiddeld @@) van totaal 1.621 m<sup>2</sup> go
- Buiten tennisbanen en toebehoren van maximaal 4.989 m<sup>2</sup> bvo
- Binnen tennisbanen en toebehoren van maximaal 2.840 m<sup>2</sup> bvo

- Kleedruimten, opslag en toebehoren ten behoeve van de tennisbanen van maximaal 196 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping
- Opslagruimte ten behoeve van tennis van maximaal 180 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.
- Horeca (café, restaurant) van maximaal 296 m<sup>2</sup> bvo gelegen op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping
- Detailhandel, bedrijfsruimte en/of @@ van maximaal 211 m<sup>2</sup> bvo
- 154 inpandig bebouwde parkeerplaatsen ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 1.780 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van wonen
- Fietsparkeerplaatsen van maximaal 340 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van niet-wonen

Dossiernummer: E3019/16  
 Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)  
 Vervaldata: 1 maart en 1 september  
 Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

Erfpachtrecht 8 (toekomstig G3 gebouw):  
 Plaatselijke aanduiding: August Vermeeylenstraat 5.1.2e (oneven nummers) te Amsterdam  
 Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer @  
 Kavelgrootte: Op basis van definitieve tekening @ 536 m<sup>2</sup>  
 Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.  
 Nieuwe bestemming: 69 middeldure huurwoningen (Sociale koop) van totaal 4.763 m<sup>2</sup> go  
 Dossiernummer: E3019/12  
 Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)  
 Vervaldata: 1 maart en 1 september  
 Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

akkoord te gaan met de aanbieding inclusief de financiële bijlage en de integriteitsclausule van @DATUM@ met kenmerk 2024-3265 en de bij de aanbieding gevoegde tekening met nummer 2024-018 en te voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden.

Graag een keuze te maken tussen een aanvullende afkoopsom of een canonbetaling van de canonverhoging van de erfpachtrechten 3 en 4 (fase 2):

Erfpachtrecht: 3  
 @ € AFKOOPSOM@  
 @€ indexcanon@

Erfpachtrecht: 4  
 @ € AFKOOPSOM@

o @€ indexanon@

CONCEPT

---

**Keuze notaris**

De notariële akte zal worden ondertekend bij notaris:

Naam : \_\_\_\_\_  
Kantoor : \_\_\_\_\_  
Adres/ Postbus : \_\_\_\_\_  
Postcode : \_\_\_\_\_  
Vestigingsplaats : \_\_\_\_\_  
E-mailadres : \_\_\_\_\_

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

---

**Ondertekening**

Datum: \_\_\_\_\_ plaats: \_\_\_\_\_

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 de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.