

Bijlage 9. Uitwerking grondoverdrachten en fiscaliteit Hamerkwartier

In deze bijlage worden de in het kader van de herstructurering van het Hamerkwartier tussen Eigen Haard en de Gemeente plaatsvindende overdrachten van volle eigendom en erfpachtwijzigingen beschreven aan de hand van onderstaande schematische tekening.



NB. Perceelsgrenzen en locatie Corridor in deze tekening zijn indicatief.

Legenda:	
	Percelen erfpacht huidige Eigen Haard
	Beeindiging erfpacht Eigen Haard, levering aan Gemeente tbv Openbare Ruimte Toekomstig
	Levering grond Eigen Haard aan Gemeente, tbv Openbare Ruimte Toekomstig
	Eigen grond Eigen Haard tbv uitbreiding erfpachtrecht Eigen Haard (Bouwdeel A2)
	Levering bloot eigendom aan Eigen Haard tbv Bouwdeel A0-1
	Beeindiging erfpacht Eigen Haard levering aan Gemeente tbv Bouwdeel A0-2
	Toekomstige percelen Gemeente, Bouwdelen A0-2 en A1-1
	Zwevende woonbalk Eigen Haard, tbv Bouwdeel A1-balk
	Opstalrecht aan Eigen Haard tbv Corridor

Huidige erfpachtrechten

Erfpachtrecht 1:

Dossiernummer: E1622/2
Algemene Bepalingen: AB 2000 (jaarlijkse canonindexering)
Adres: Ketelstraat 3 te Amsterdam
Kadastraal: Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 1860, 4.755 m²
Einddatum huidig tijdvak: 30 april 2061
Vervaldata: 1 april en 1 november
Huidige bestemming: Bedrijfsruimte max 30% kantoor

Erfpachtrecht 2:

Dossiernummer: E1622/3
Algemene Bepalingen: AB 1966 (5-jaarlijkse canonindexering)
Adres: (behorende) Ketelstraat 3 parkeerplaats
Kadastraal: Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7172, groot 681 m²
Einddatum huidig tijdvak: 31 december 2035
Vervaldata: 1 januari en 1 juli
Huidige bestemming: Het terrein mag niet worden bebouwd

Erfpachtrecht 3:

Dossiernummer: E9286/1
Algemene Bepalingen: AB 1994 (vaste canon)
Adres: Hamerkade (erf/tuin)
Kadastraal: Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 8635, groot 785 m²
Einddatum huidig tijdvak: 15 maart 2052
Vervaldata: 16 maart en 16 september
Huidige bestemming: Onbebouwd bedrijfsterrein

Ten behoeve van een aantal van de in onderhavige bijlage bedoelde transacties worden de drie bestaande erfpachtrechten van Eigen Haard samengevoegd (hierna: Samengevoegde erfpachtrecht). Bij de samenvoeging wordt de einddatum van het erfpachtrecht waarvan het tijdvak als eerste eindigt en de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn op het Samengevoegde erfpachtrecht van toepassing verklaard. Vervolgens wordt het Samengevoegde erfpachtrecht verticaal gesplitst in de delen zoals aangegeven op de tekening met A2 wit gearceerd, donkergroene arcering, rode streeparcering en blauwe kruisarcering.

NB. De stappen beschreven in dit document zijn ten allen tijde aan verandering onderhevig indien de informatie over het bouwplan, de bestemmingen en de planning wijzigt. Alle leveringen zijn onbezwaard met hypotheeken en beslagen.

Ao-1: Bouwdeel Eigen Haard

Het *rode streepgearceerde* perceelsgedeelte is als onderdeel van het Samengevoegde erfpachtrecht in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard. Het op dit *rode streepgearceerde* perceelsgedeelte gevestigde erfpachtrecht wordt verticaal afgesplitst. Daarna levert de gemeente het bloot eigendom van het *rode streepgearceerde* perceelsgedeelte in de huidige staat aan Eigen Haard, waardoor het daarop gevestigde erfpachtrecht door vermenging te niet gaat.

Fiscale gevolgen

5.1-2-b

Transactie	Van Gemeente aan Eigen Haard
------------	------------------------------

Staat grond	Levering in huidige staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning Ao-1

Ao-2: Bouwdeel Gemeente

Het met Ao-2 wit gearceerde perceel is in volle eigendom Eigen Haard en wordt Bouwrijp aan de Gemeente geleverd. Het met *blauwe kruisgearceerde* aangeduide perceelsgedeelte is als onderdeel van het Samengevoegde erfpachtrecht door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard. Het op dit *blauwe kruisgearceerde* perceelsgedeelte gevestigde erfpachtrecht wordt verticaal afgesplitst en beëindigd waardoor de gemeente weer de volle eigendom van dit perceelsgedeelte verkrijgt. Ook dit perceel wordt Bouwrijp aan de Gemeente geleverd.

Fiscale gevolgen

5.1-2-b

Transactie	Levering volle eigendom Ao-2 wit gearceerd door Eigen Haard aan Gemeente
Staat grond	Levering in Bouwrijpe staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Uiterlijk 30 juni 2026

Transactie	Beëindiging erfpacht <i>blauwe kruisgearceerde gedeelte</i> (al dan niet door afstand)
Staat grond	Levering in Bouwrijpe staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Uiterlijk 30 juni 2026

A1-1: Bouwdeel Gemeente

Het met A1-1 wit gearceerde perceel is in volle eigendom van Eigen Haard en wordt geleverd aan de Gemeente in de in de volgende alinea beschreven staat. Nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de ontwerpen van Bouwdeel A1-balk en Bouwdeel A1-1 conform het bepaalde in de Overeenkomst, wordt het perceel A1-1 wit gearceerd geleverd aan de Gemeente. Levering vindt plaats belast met een opstalrecht voor Eigen Haard ten behoeve van Bouwdeel A1-balk of als appartementsrecht. Partijen stemmen in gezamenlijkheid af wat de voorkeur heeft.

Partijen stemmen nader af in welke feitelijke staat het perceel A1-1 wit gearceerd met de daarop aanwezig zijnde deels te slopen hal zal worden geleverd aan de Gemeente. Deze bestaande hal ter plaatse van het perceel A1-1 wit gearceerd zal daarbij gedeeltelijk door en voor rekening van Eigen Haard afgebroken worden, ten behoeve van een grondsanering en realisering van funderingen ten behoeve van A1-balk (ondergronds en bovengronds) door en voor rekening van Eigen Haard.

Fiscale gevolgen

5.1-2-b

Transactie	Levering volle eigendom A1-1 wit gearceerd van Eigen Haard aan de Gemeente onder voorbehoud opstalrecht t.b.v. Bouwdeel A1-balk of als appartementsrecht (met uitsluitend gebruik op Bouwdeel A1-1)
Staat grond	Levering in staat zoals nader overeen te komen met inachtneming van bovenstaande
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A1-1, uiterlijk per 1 juni 2030

A2: Bouwdeel Eigen Haard

Het perceel A2 wit gearceerd is door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard. Het perceelsgedeelte met *rode kruisarcering* is volle eigendom van Eigen Haard en wordt aan de Gemeente geleverd in de huidige staat en vervolgens door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard en samengevoegd met het erfpachtrecht gevestigd op A2 wit gearceerd middels een perceelsuitbreiding (hierna: Samengevoegde erfpacht A2).

Eigen Haard bereidt voor eigen rekening voor Bouwdeel A2 een notariële splitsingsakte met bijbehorende tekening voor splitsing in appartementsrechten voor, welke de gemeente, mits zij daarmee instemt, ten grondslag zal leggen aan de splitsing in appartementen van Bouwdeel A2 en de daarbij behorende gronden notarieel zal laten verlijden.

Partijen beogen een Herziening bij transformatie conform het gemeentelijke beleid en doorlopen in dat kader de volgende stappen:

- a. Beëindiging Samengevoegde erfpacht A2;
- b. Vestiging opstalrecht parkeergarage onder te realiseren bebouwing (niet zijnde de Corridor) onder toepasselijkheid (naar analogie) van de AB2000;
- c. Splitsing in appartementsrechten (waarvan het opstalrecht parkeergarage geen deel zal uitmaken);
- d. Erfpachtuitgifte appartementsrecht Sociale huurwoningen onder AB1998 en appartementsrecht(en) overige functies onder AB2000.

Fiscale gevolgen

5.1-2-b

Het Samengevoegde erfpacht A2 wordt beëindigd. Eventueel vooruitbetaalde canon zal worden gerestitueerd door middel van verrekening.

Vervolgens wordt door de Gemeente een opstalrecht gevestigd voor de parkeergarage. Als het perceel ten tijde van de vestiging van het opstalrecht bebouwd is zal de gemeente een btw vrijgestelde prestatie verrichten.

Vervolgens wordt de grond en het daarop te realiseren gebouw, met uitzondering van de parkeergarage, gesplitst in appartementsrechten. Daarna vindt appartementsgewijs erfpachtuitgifte plaats. Als het perceel ten tijde van de appartementsgewijze erfpachtuitgifte bebouwd is, zal de gemeente een btw vrijgestelde prestatie verrichten. Eigen Haard en de gemeente spreken af dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1998 voor sociale huurwoningen en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 voor commerciële voorzieningen op de erfpachtrechten van toepassing zijn. Op de uitgifte van het opstalrecht voor de parkeergarage zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 naar analogie van toepassing worden verklaard. 5.1-2-b

Transactie 1	Levering volle eigendom rode kruisarcering door Eigen Haard aan Gemeente
Staat grond	In de huidige staat
Prijs	5.1-2-b

Fiscaal regime	5.1-2-b
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 2	Erfpachttuitgifte rode kruisarcering door Gemeente aan Eigen Haard
Staat grond	In de huidige staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 3	Samenvoeging erfpachtrecht <i>rode kruisarcering</i> en erfpachtrecht <i>A2 wit gearceerd</i> door Eigen Haard met inachtneming gemeentelijke beleid
Staat grond	n.v.t.
Prijs	5.1-
Fiscaal regime	2-b
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 4	Beëindiging Samengevoegde erfpachtrecht A2 (al dan niet door afstand)
Staat grond	In huidige staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 5	Uitgifte Opstalrecht parkeergarage door Gemeente aan Eigen Haard
Staat grond	In huidige staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 6	Appartementensplitsing volle eigendom gronden Bouwdeel A2 en de daarop te realiseren bebouwing (uitgezonderd de parkeergarage) door Gemeente
Staat grond	N.v.t.
Prijs	N.v.t.
Fiscaal regime	N.v.t.
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Transactie 7	Erfpachttuitgifte Bouwdeel A2 onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (sociale huur) en onder Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (commerciële voorzieningen) door Gemeente aan Eigen Haard
Staat grond	In huidige staat
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Na onherroepelijke vergunning A2

Openbare Ruimte Toekomstig: Bouwdeel Gemeente

Het gebied aangeduid met groene en donkergroene arcering is bestemd voor realisatie van de Openbare Ruimte Toekomstig is momenteel in volle eigendom van Eigen Haard (groene arcering) dan wel aan Eigen Haard in erfpacht uitgegeven (donkergroen gearceerde gedeelte).

De levering van de eigen grond (groene arcering) door Eigen Haard aan de Gemeente zal Bouwrijp plaatsvinden, tegen een waarde van 5.1. Daarbij geldt dat alle kadeconstructies niet zullen worden

gesloopt, maar in huidige staat aan de gemeente worden geleverd. De levering vindt gefaseerd plaats, nader overeen te komen tussen de Gemeente en Eigen Haard.

De verticaal afgesplitste erfpachtrechten zoals aangeduid met donkergroene arcering worden Bouwrijp geleverd door Eigen Haard (al dan niet door afstand) aan de Gemeente ten behoeve van de Openbare Ruimte Toekomstig, waardoor deze erfpachtrechten teniet gaan en de gemeente volle eigenaar wordt van de gronden waarop die erfpachtrechten gevestigd zijn. Eventueel reeds vooruitbetaalde canon wordt gerestitueerd. De levering vindt plaats gelijktijdig met de ontwikkeling van A2.

Fiscale gevolgen

5.1-2-b

Transactie	Levering van volle eigendom (groene arcering) en percelen erfpacht donkergroene arcering door Eigen Haard aan Gemeente
Staat grond	Bouwrijp
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Gefaseerd, nader overeen te komen, met in acht neming van hetgeen hierboven

Corridor: Bouwdeel Eigen Haard

Tegelijkertijd met de realisatie van A3 wordt er ter plaatse van de zwarte pijl (indicatief) door de Gemeente een opstalrecht voor de verbinding tussen de parkeergarages tussen Bouwdeel A2 en Bouwdeel A3 gevestigd, nadat de Omgevingsvergunning is verleend voor A3. In het opstalrecht zijn de technische eisen die door de Gemeente zijn gesteld opgenomen (zie Bijlage 10) en de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden. De vestiging van het opstalrecht vindt naar analogie plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, waarbij de afkoopsom retributie wordt geacht te zijn voldaan. 5.1-2-b

Transactie	Vestiging opstalrecht door gemeente ten behoeve van Eigen Haar
Staat grond	Bouwrijp
Prijs	5.1-2-b
Fiscaal regime	
Wanneer	Gefaseerd, nader overeen te komen, met in acht neming van hetgeen hierboven