



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

*De heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam*

*Straat Huisnummer*

*Postcode, Woonplaats*

Datum	(datum)	Projectnaam	Food Center Amsterdam
Ons kenmerk	(kenmerk)	Uw kenmerk	Bedrijven Fase 1
Dossiernummer	(dossiernummer)	Afdeling	Erfpacht en Uitgifte
Behandeld door	(naam behandelaar) (email behandelaar)@amsterdam.nl	Telefoon	14020 of +31 6 (nummer)
Kopie aan	(naam invullen)		
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tekening nummer (nummer) van (datum)</li><li>• Financieel overzicht van (datum)</li><li>• Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam</li><li>• Voorlopig Ontwerp</li></ul>		
Onderwerp	Erfpachtaanbieding van het perceel ten behoeve van bedrijfsruimte gelegen aan (plaatselijke aanduiding) op het Food Center Amsterdam		

Aan dit concept kunnen geen rechten ontleend worden. Een uitgifte in erfpacht is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Deze tekst zal bij een definitieve erfpachtaanbieding nader ingevuld en uitgewerkt worden. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd. 5.1 (2)b, i

5.1 (2)b, i

5.1 (2)b, i

Boven de door u op het aan u in erfpacht uit te geven perceel te realiseren bebouwing zal een parkeerdek worden gerealiseerd. 5.1 (2)b, i

5.1 (2)b, i

Naast het opstalrecht parkeerdek, wordt het in erfpacht uit te geven perceel belast met opstalrechten ten behoeve van PV-panelen.

5.1 (2)b, i

5.1 (2)b, i

Geachte heer, mevrouw (*achternaam*),

Hierbij bied ik u in voortdurende erfpacht aan het perceel, zoals op tekening nummer (*nummer*) van (*datum*) met (*type*) arcering is aangegeven. Dit perceel is gelegen aan (*plaatselijke aanduiding*) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente (*gemeente*), sectie (*sectie*), nummer (*nummer*) en kadastraal groot ongeveer (*aantal*) m<sup>2</sup>.

Het perceel wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden	: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam
Erfpachtbestemming	: ( <i>bestemming invullen</i> ), totaal ( <i>aantal</i> ) m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo)
Indexcanon	: € ( <i>bedrag</i> )
Grondwaarde	: € ( <i>bedrag</i> ) (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum	: ( <i>datum</i> )

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

### **ERFPACHTVOORWAARDEN**

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000').

Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/>

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente het perceel voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter

het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. 5.1 (2)b, i

2.

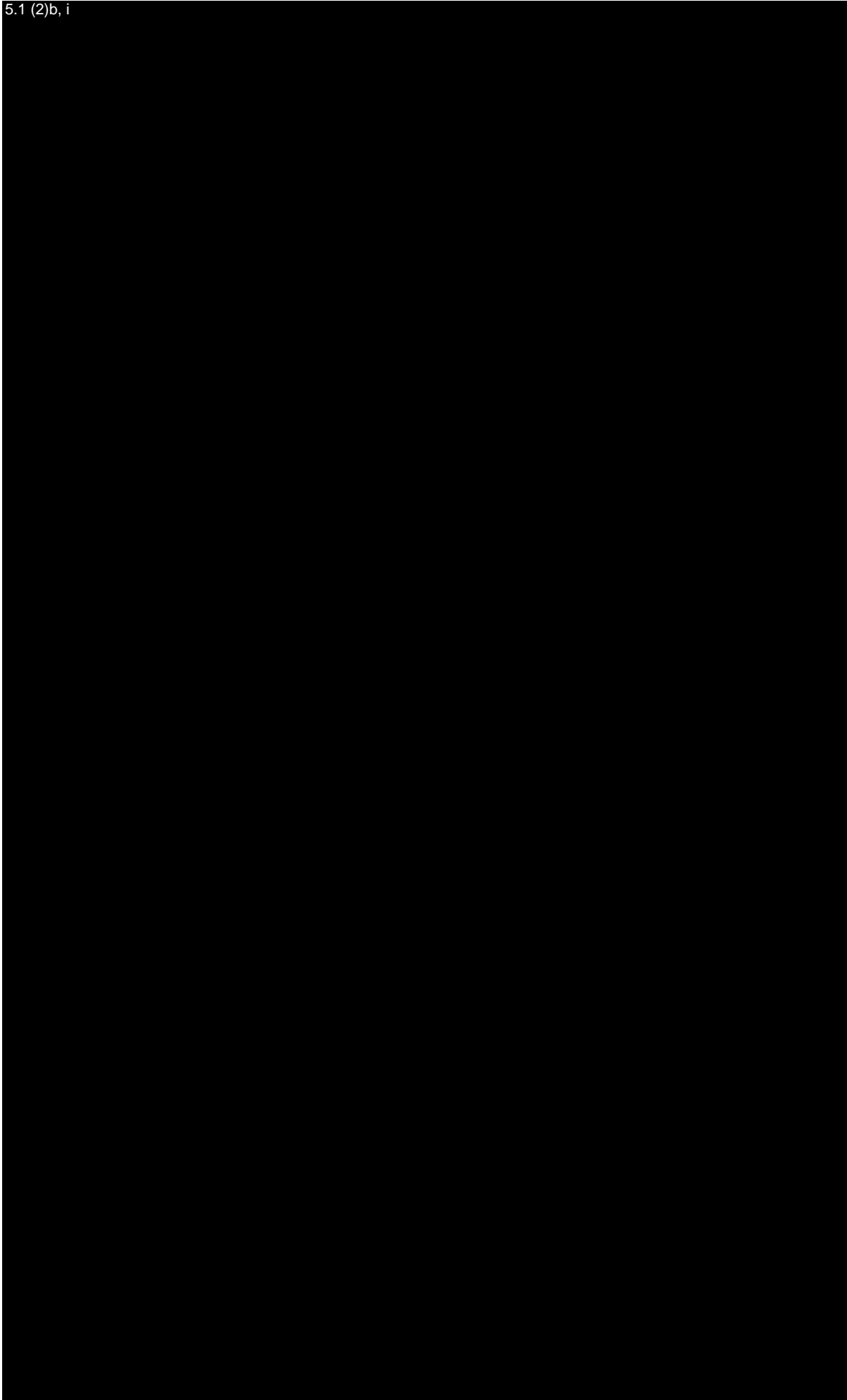
3.

3a.

3b.

3c.

5.1 (2)b, i



3d.

4.

5.  
5a.

5b.

5c.

5d.  
5e.  
5f.

6.

7.

5.1 (2b, i)	
8.	
8a.	
8b.	
8c.	
9.	
10.	
11.	
12.	

13. (*Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen vermelden*).

Indien u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

#### **AANVAARDEN PERCEEL**

U dient het in erfpacht uit te geven perceel te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt op eigen bate en schade, zonder dat u dienaangaande jegens de gemeente enige aanspraak kan uitoefenen.

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHTRECHT**

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan

van deze regel worden afgeweken. Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden (*datum*). De gemeente zal het terrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

**ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTBELASTING / SAMENLOOP VRIJSTELLING / FACTURERING BTW** (*beoordelen door een fiscalist – MK dient een fiscale memo in te dienen*)

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het perceel aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het in erfpacht uit te geven perceel.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur, is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het perceel de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit perceel zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte; van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
- e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het perceel;
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

## **FINANCIËLE GEGEVENS**

(Hier projectspecifieke financiële gegevens vermelden)

### **A. Grondwaarde, canons en afkoopsom**

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € (*bedrag*) (exclusief BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

#### 1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € (*bedrag*) en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van (*percentage*). De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

#### 2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € (*bedrag*) en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van (*percentage*). De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10<sup>e</sup> erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

#### 3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € (*bedrag*) en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van (*percentage*). De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25<sup>e</sup> erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

#### 4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpacht-tijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € (*bedrag*).

Indien u kiest voor één van de onder 1. tot en met 3. aangegeven canontypen, dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpacht-tijdvak voor een ander canontype te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoopsom). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien u kiest voor de onder 4 aangegeven afkoopsom, dan is het na het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpacht-tijdvak alsnog voor één van de drie onder 1 tot en met 3 aangegeven canontypen te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te krijgen.

### **B. Grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom**

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van

deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het perceel in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

### **C. Betalingen erfpacht**

Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom

De canon of de afkoopsom van uw keuze is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de grondwaarde/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canons en afkoopsom), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

4. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Rente

Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

**D. Versturen gegevens na aktepassering**

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

- a. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
- b. de datum van aktepassering;
- c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
- d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
- e. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

**ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN**

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

**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 bericht van acceptatie 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 strafvervolgning 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.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **1. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering**

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
- b. zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

### **2. Aktepassering**

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

3. Plankosten

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

4. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding, dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd **binnen één maand** na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Indien het door u ondertekende bericht van acceptatie binnen de gestelde termijn is ontvangen zal ik het bestuur voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de gestelde termijn door mij is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het perceel door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van deze aanbieding.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

## Bericht van Acceptatie

Terrein : (*plaatselijke aanduiding*)  
Dossiernummer : E (*dossiernummer*)  
Kenmerk : Bedrijven Fase 1  
Project : Food Center Amsterdam

Ondergetekende(n) <sup>(1)</sup> .....  
handelend voor <sup>(2)</sup> .....  
in zijn/haar/hun hoedanigheid van <sup>(3)</sup> .....  
op grond van <sup>(4)</sup> .....  
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: <sup>(5)</sup>

- Indexcanon
- Canon 10 jaar vast
- Canon 25 jaar vast
- Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachttakte te belasten: <sup>(6)</sup>  
notariskantoor .....  
notaris .....  
adres notaris .....  
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(7)</sup>  
Naam Belastingeenheid .....  
adres belastingeenheid .....  
.....

Plaats : .....  
Dagtekening : .....  
Handtekening(en) : .....

---

<sup>(1)</sup> naam/namen ondergetekende(n)  
<sup>(2)</sup> naam rechtspersoon  
<sup>(3)</sup> vertegenwoordigingsbevoegdheid  
<sup>(4)</sup> grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.  
<sup>(5)</sup> aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt  
<sup>(6)</sup> naam en adres notariskantoor  
<sup>(7)</sup> naam en adres belastingeenheid



**Toelichting (gedeeltelijke) openbaarmaking – document 62**

<b>Toegepaste uitzonderingsgrond(en)</b>	<b>Korte toelichting</b>
Artikel 5.1 lid 2 onder b	<p>In dit document wordt een nadere toelichting gegeven op de voorwaarden die gelden voor uitgifte, daarnaast zijn bijzondere bepalingen opgesteld die in dit geval in aanvulling op de algemene bepalingen gelden. Het openbaar maken van deze informatie schaadt de financiële belangen van de gemeente.</p> <p>Het is uiterst onwenselijk dat dergelijke informatie openbaar wordt gemaakt omdat het inzicht geeft in de wijze waarop, en de achterliggende motivering waarom, bepaalde voorwaarden zijn gesteld. Anderen zouden hier in de toekomst hun voordeel mee kunnen doen omdat dit concept in samenhang met de definitieve versie inzicht geeft in de wijze waarop de gemeente in de onderhandeling bewegingen maakt Dit schaadt de toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente.</p> <p>Andere grondbezitters zouden immers kennis kunnen nemen van de voorwaarden die de gemeente stelt en daar hun voordeel mee kunnen doen.</p> <p>Daarnaast zou inzicht door derden in dergelijke afspraken, en de redenen daarachter, de onderhandelingspositie van marktkwartier (met derden) kunnen verstoren/ bemoeilijken. Dit druist regelrecht in tegen de financiële belangen van de gemeente. Indien het project vertraging oploopt, dan dient de projectorganisatie langer op de been te worden gehouden, hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Bij aanzienlijke vertraging loopt het gehele project gevaar. In dat geval zijn de financiële kosten voor de gemeente niet te overzien.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder i	Daarnaast zijn wij van oordeel dat het openbaar maken van deze informatie het functioneren van de gemeente ernstig schaadt. Dit



	<p>document betreft een concept ten behoeve van toekomstige onderhandelingen Dit document geeft inzicht strategie en voorwaarden die in de toekomst t.a.v. het FCA-project gesteld worden. Openbaarmaking van dit concept geeft in samenhang met de definitieve versies inzicht in de wijze waarop Marktkwartier/ de gemeente in de onderhandelingen bewegingen maakt. Openbaarmaking hiervan bemoeilijkt andere onderhandelingen met Marktkwartier en/of haar vennoten met betrekking tot onder andere gronduitgiften binnen Amsterdam en in het bijzonder binnen het project Food Center.</p> <p>Het contract bevat afspraken die nog in uitvoering zijn en waarbij tussentijdse openbaarmaking de onderhandelingspositie of uitvoeringspraktijk van de gemeente kan ondermijnen. Bovendien zou openbaarmaking een precedent scheppen dat gevoelige contractuele afspraken – ook tijdens lopende projecten – altijd en voor iedereen inzichtelijk zijn. Dat kan ertoe leiden dat contractspartijen in de toekomst terughoudender worden in hun communicatie of samenwerking met de gemeente, uit vrees voor tussentijdse openbaarmaking. Dit belemmert de gemeente in haar functioneren en het effectief uitvoeren van haar publieke taak.</p>
--	--