



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

VORM Ontwikkeling B.V.

5.1.2e

5.1.2e

Postbus 16

3350 AA PAPENDRECHT

Alleen per e-mail verstuurd

Datum 22 oktober 2024

Dossiernummers E3019/7, E3019/8, E3019/9, E3019/10 en E3019/12

Ons kenmerk 2024-3265

Behandeld door 5.1.2e Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e 2 5.1.2e @amsterdam.nl

Bijlage Acceptatieformulier

Integriteitsclausule

Financiële bijlagen

Tekeningen met nummers 2024-022, 2024-023, 2024-024 en 2024-025

Overzicht erfdienstbaarheden voor aanbidding BBW

Onderwerp Aanbidding bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten, ondersplitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten August Vermeylenstraat 5.1.2e te Amsterdam, vestiging erfdienstbaarheden, alsmede een toekomstige beëindiging middels afstanddoening

Geachte erfpachter,

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 m² kavel. De twee erfpachtrechten worden herontwikkeld naar een gemengd woonprogramma met tennis, commerciële ruimten en parkeergelegenheid (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 matiging CPI Gemeente Amsterdam van 19 januari 2022 met kenmerk 2023-164;
- 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 Sloterpas, verzoek 2^e verlenging gestanddoeningstermijn d.d. 30 maart 2023 met kenmerk 2023-2769;
 - De brief verzoek 3^e verlenging gestanddoeningstermijn Tennispark Sloterpas d.d. 20 november 2023 met kenmerk 2023-9472;
 - De brief verzoek 4^e verlenging gestanddoeningstermijn Tennispark Sloterpas d.d. 19 februari 2024 met kenmerk 2024-1407;
 - De brief 5^e verlenging gestanddoeningstermijn Tennispark Sloterpas d.d. 15 mei 2024 met kenmerk 2024-5733;
- (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** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-3264*);
- II. **Verticale splitsing in acht (8) erfpachtrechten** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-3264*);
- III. **Inperking erfpachtrecht** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-3264*);
- IV. **Vestiging van een opstalrecht Warmte-/Koude Opslag-installatie (WKO-installatie) met klantstation en bron door de Gemeente ten behoeve van Stichting Energievoorziening ACE, dossiernummer E16801/1** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-9594*);
- V. **Vestiging van een opstalrecht ten aanzien van drie (3) Algemeen Voedingspunten (AVP) door de Gemeente ten behoeve van Liander N.V., dossiernummer E16926/1** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-9411*);
- VI. **Erfpachter draagt Erfpachtrecht 7 met dossiernummer E3019/11 over aan Woningstichting Rochdale;**
- VII. **Bestemmings- en bebouwingwijziging van de Erfpachtrechten 3, 4, 5, 6 en 8** (*onderliggende aanbieding*);
- VIII. **Perceeluitbreiding van de Erfpachtrechten 3, 4, 5 en 6** (*onderliggende aanbieding*);
- IX. **Splitsing in (onder)appartementenrechten van de Erfpachtrechten 6 en 8** (*onderliggende aanbieding*);
- X. **Vestiging erfdienstbaarheden** (*onderliggende aanbieding*);
- XI. **Bestemmings- en bebouwingwijziging van Erfpachtrecht 7 t.b.v. Woningstichting Rochdale** (*separate aanbieding, kenmerk 2024-12224*);
- XII. **Splitsing in appartementenrechten van de erfpachtrechten 3, 4 en 5** (*separate aanbieding*);
- XIII. **Toekomstige beëindiging middels afstanddoening Erfpachtrechten 1 en 2 (welke afstanddoening door de Gemeente zal worden aanvaard)** (*onderliggende aanbieding*);

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 (voormelde stappen VIII, IX en X, XI en XIV).

Voorafgaand onderhavige aanbieding ontvangt:

- Stichting Energievoorziening ACEde aanbieding voor het vestigen van een opstalrecht voor een Warmte-/Koude Opslag-installatie (WKO-installatie) met klantstation en bron (stap IV)
- Liander N.V. de aanbieding voor het vestigen van een opstalrecht voor drie (3) Algemeen Voedingspunten (AVP) (stap V);

Nadat de Erfpachter Erfpachtrecht 7 met dossiernummer E3019/11 heeft overgedragen aan Rochdale ontvangt:

- Woningstichting Rochdale de aanbieding voor bestemmings- en bebouwingwijziging van Erfpachtrecht 7, (stap XII)

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

Fasering Herontwikkeling

De herontwikkeling wordt middels 2 bouwfases mogelijk gemaakt. Bouwfase 1 heeft betrekking op Erfpachtrecht 5 (E3019/9), Erfpachtrecht 6 (E3019/10), Erfpachtrecht 7 (E3019/11) en Erfpachtrecht 8 (E3019/12) en bouwfase 2 heeft betrekking op Erfpachtrecht 3 (E3019/7) en Erfpachtrecht 4 (E3019/8).

Opstalrechten

Erfpachtrecht 6 en 7 zal worden belast met een opstalrecht ten behoeve van drie (3) AVP's. Erfpachtrecht 2 en 8 zal worden belast met een opstalrecht ten behoeve van een WKO-installatie en een bron. In dit kader:

1. verklaart de Erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
 - a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt, en
 - b. de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben;
- A. De Erfpachter verplicht is te gedogen dat de opstaller kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen in zijn erfpachtterrein en zijn gebouw legt en houdt;
- B. Deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

I. AANBIEDING BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING VAN DE ERFPACHTRECHTEN 3, 4, 5, 6 en 8

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):

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

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 12621 (oud 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 553 m²

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):

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

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 12623 (oud 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 497 m²

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):

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

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12625 en 12628 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 353 m²

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 Vermeylenstraat **5.1.2e** (oneven nummers) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12632 en 12626 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))
Kavelgrootte: ca. 4.262 m²
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 Vermeylenstraat **5.1.2e** (oneven nummers) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12627 en 12630 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))
Kavelgrootte: ca. 622 m²
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 (gem. 87,74 m² go) van totaal 4.650 m² go
- II. voor wat betreft Erfpachtrecht 4 (toekomstig W2 gebouw) (E3019/8):
 - 34 vrije sector koopwoningen (gem. 98,74 m² go) van totaal 3.357 m² go
- III. voor wat betreft Erfpachtrecht 5 (toekomstig W3 gebouw) (E3019/9):
 - 39 sociale koopwoningen (gem. 41,76 m² go) van totaal 1.638 m² go
 - vrije sector koopwoningen (gem. 70,51 m² go) van totaal 386 m² go
- IV. voor wat betreft Erfpachtrecht 6 (toekomstige Toren, tennis en parkeerplaatsen) (E3019/10):
 - 53 Sociale koopwoningen (gem. 58,03 m² go) van totaal 3.096 m² go
 - 21 Vrije sector koopwoningen (gem. 74,03 m² go) van totaal 1.575 m² go
 - Commerciële ruimte (horeca excl. hotel, detailhandel, opslag en sportschool) van totaal 458 m² bvo
 - 154 Parkeerplaatsen (verdiept) van totaal 4.459 m² bvo
 - Fietsparkeerplaatsen van totaal 2.228 m² bvo
 - 1.695 fietsparkeerplaatsen worden gebruikt door de bewoners
 - 405 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
 - Tennis en padel (waarvan 8 buitentennisbanen, 2 binnen tennisbanen en 4 padelbanen (binnen) en toebehoren) van totaal 5.664 m² bvo
- V. voor wat betreft Erfpachtrecht 8 ((toekomstige G3 gebouw) E3019/12):
 - 26 sociale koopwoningen (gem. 69,33 m² go) van totaal 1.803 m² go
 - 43 vrije sectorkoopwoning (gem. 69,98 m² go) van totaal 3.009 m² go

Voorwaarden woningen

Voorwaarden van toepassing op de sociale koopwoningen

- a) De woningen zijn meergezinskoopwoningen in de vrije sector;
- 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 **€ 1.274,00** (prijspeil 1 januari 2024) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie 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 28 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met dien verstande dat na splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 gelden. 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 Erfpachter de maximale verkoopprijs is gesteld op € 390.000,00 (prijspeil 1 januari 2024 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100)).
- d) Voor deze woningen geldt dat de Erfpachter gerechtigd is om een gescheiden 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 appartementsrechten inzake de 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) en/of natuurlijke personen. Voor beide gevallen geldt voornoemde maximale verkoopprijs;
- e) Deze maximale verkoopprijs is inclusief BTW en/of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de totale afkoopsom. De maximale verkoopprijs mag vanaf juridische 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 (bewoner) en/of natuurlijk persoon 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.

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

Voorwaarden van toepassing op de vrije sector koopwoningen

- a) De woningen zijn meergezinskoopwoningen in de vrije sector;
- 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 **€ 1.274,00** (prijspeil 1 januari 2024) per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie 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 28 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met dien verstande dat na splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 gelden. 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) De juridische ingangsdatum van de bestemmingswijziging is datum aktepassering. Vanaf deze datum is de erfpachter verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de bestemming(en) en toegestane bebouwingssomvang te gebruiken.

4. Vervaldata

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de bestemmings- en bebouwingswijziging. 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.

6. Canonverhoging, aanvullende afkoopsom en canonbetaling

Als de erfpachtgrondwaarde hoger wordt door een bestemmings- en bebouwingswijziging, wordt ook de canon hoger. U leest dit in het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen¹ artikel 13 lid 1 sub a en b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994. Door deze bestemmings- en bebouwingswijziging 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 Erfpachtrechten 6 en 8 dient de canonverhoging van de bestemmings- en bebouwingswijziging ook te worden afgekocht.

De aanvullende afkoopsom Erfpachtrecht 8 bedraagt:

- € 3.799.820,00

De aanvullende afkoopsom van Erfpachtrecht 8 moet zijn betaald voor het passeren van de akte. De totale afkoopsommen (afkoopsom bestemmings- en bebouwingswijziging plus de afkoopsom perceeluitbreiding) van de Erfpachtrechten 3, 4, 5 en 6 worden in de opvolgende aanbidding perceeluitbreiding vermeld.

Op verzoek van de Erfpachter wordt coulancehalve en geheel onverplicht een canonbetaling aangeboden voor de meerwaarde van de erfpachtgrondwaarde van erfpachtrechten 3, 4 en 5. De canonverhoging wordt vanaf de administratieve datum in rekening gebracht:

- Erfpachtrecht 3: € 171.594,00
- Erfpachtrecht 4: € 123.215,00
- Erfpachtrecht 5: € 73.926,00

Bovenstaande bedragen zijn canonverhogingen na de bestemmings- en bebouwingswijziging. De totale canonverhoging wordt bij de opvolgende aanbidding perceeluitbreiding vermeld.

¹ Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten, beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2017 (Gemeentebblad 2017, 143786).

II. AANBIEDING PERCEELUITBREIDING VAN DE ERFPACHTRECHTEN 3, 4, 5 en 6

Met een 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 die 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 (gedeeltelijk) en is circa 31 m² 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:
 - 53 vrije sector koopwoningen (gem. 87,74 m² go) van totaal 4.650 m² go
 - Tuin ten behoeve van de woningen van totaal 31 m² kavel

Op bijgevoegde tekening van 8 januari 2024 met nummer 2024-022 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering. Het totale kaveloppervlakte is ca. 584 m² kavel.

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 (gedeeltelijk) en is circa 29 m² 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 (gem. 98,74 m² go) van totaal 3.357 m² go
 - Tuin ten behoeve van de woningen van totaal 29 m² kavel

Op bijgevoegde tekening van 8 januari 2024 met nummer 2024-023 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering. Het totale kaveloppervlakte is ca. 526 m² kavel.

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 (gedeeltelijk) en is circa 229 m² 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:
 - 62 sociale koopwoningen (gem. 41,76 m² go) van totaal 2.589 m² go
 - 10 vrije sector koopwoningen (gem. 70,51 m² go) van totaal 705 m² go
 - Tuin ten behoeve van de woningen van totaal 97 m² kavel

Op bijgevoegde tekening van 8 januari 2024 met nummer 2024-024 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering. Het totale kaveloppervlakte is ca. 582 m² kavel.

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 (gedeeltelijk) en is circa 1.460 m² 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:
 - 133 Sociale koopwoningen (gem. 58,03 m² go) van totaal 7.718 m² go
 - 38 Vrije sector koopwoningen (gem. 74,03 m² go) van totaal 2.813 m² go
 - Commerciële ruimte (horeca excl. hotel, detailhandel, opslag en sportschool) van totaal 1.120 m² bvo
 - 154 Parkeerplaatsen (verdiept) van totaal 4.459 m² bvo
 - Fietsparkeerplaatsen van totaal 2.228 m² bvo
 - 1.695 fietsparkeerplaatsen worden gebruikt door de bewoners
 - 405 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
 - Tennis en padel (waarvan 8 buitentennisbanen, 2 binnen tennisbanen en 4 padelbanen (binnen) en toebehoren) van totaal 8.017 m² bvo

U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;

Op bijgevoegde tekening van 5 juni 2024 met nummer 2024-025 is dit perceel aangegeven met schuin linkslopende streeparcering. Het totale kaveloppervlakte is ca. 5.722 m² kavel.

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.

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. U bent ten aanzien van Erfpachtrechten 5, 6 en 8 (bouwfase 1) verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na juridische ingangsdatum van de perceeluitbreiding;
2. De bebouwing van Erfpachtrechten 5, 6 en 8 (bouwfase 1) moet voltooid zijn binnen 42 maanden na juridische ingangsdatum;
3. U bent ten aanzien van Erfpachtrechten 3 en 4 (bouwfase 2) verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 30 maanden na juridische ingangsdatum van de perceeluitbreiding;
4. De bebouwing van Erfpachtrechten 3 en 4 moet voltooid zijn binnen 53 maanden na juridische ingangsdatum;
5. U mag alleen van punten 1, 2, 3 en 7 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.

Gemeente en erfpachter stellen vast dat het bepaalde in artikel 8.6, eerste bolletje, en artikel 8.7 van de Afsprakenbrief onverkort van kracht blijft. Het bepaalde onder 'Bijzondere bepalingen' doet geen afbreuk aan genoemde bepalingen uit de Afsprakenbrief. Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen dat zij in het kader van een nog nader overeen te komen allonge terzake nadere afspraken met elkaar zullen maken.

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 en canonbetaling

U heeft de canon voor erfpachtrecht 3, 4, 5 en 6 vooruit betaald (afgekocht). Daarom moet u in beginsel ook de canon voor de perceeluitbreiding voor de looptijd van het resterende tijdvak vooruit betalen (afkopen).

De aanvullende (totale) afkoopsom voor de erfpachtrechten bedraagt vanaf de administratieve ingangsdatum, 1 maart 2025:

- Erfpachtrecht 3: € 3.336.841,00
- Erfpachtrecht 4: € 2.396.315,00
- Erfpachtrecht 5: € 2.475.085,00
- Erfpachtrecht 6: € 10.108.370,00

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 van Erfpachtrecht 6 moet zijn betaald bij het passeren van de akte.

Op verzoek van de Erfpachter wordt coulancehalve en geheel onverplicht een canonbetaling aangeboden voor de erfpachtgrondwaarde van de erfpachtrechten 3, 4 en 5. De (totale) jaarlijkse canon (na de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding) betreft:

- Erfpachtrecht 3: € 171.652,00
- Erfpachtrecht 4: € 123.270,00
- Erfpachtrecht 5: € 127.322,00

N.B. Indien de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is wordt afwijkend gefactureerd. Zie kopje Projectontwikkelaarsregeling.

U betaalt de canon voor de perceeluitbreiding van de erfpachtrechten 3, 4 en 5 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.

Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen Erfpachtrechten 3, 4 en 5

NB. *De Erfpachter heeft aangegeven dat bij het uitbrengen van onderliggende erfpachtaanbieding de erfpachtrechten 3, 4 en 5 nog niet zullen worden gesplitst in appartementsrechten, maar dat de splitsing op een nader te bepalen moment (voornemen is binnen 2 jaar en vóór verkoop van de koopwoningen) zal plaatsvinden. Hierdoor blijven de huidige algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (AB1994) vooralsnog van toepassing op de voornoemde erfpachtrechten. Op grond van*

artikel 8 van de AB1994 wordt de huidige canon vijfjaarlijks aangepast. Dat terwijl de hierna toegelichte projectontwikkelaarsregeling normaliter ziet (bij transformatie) op rechten waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) van toepassing zijn (geworden). Pas na splitsing in appartementsrechten zijn de koopwoningen los vervreemdbaar. Na de toekomstige splitsing in appartementsrechten worden de AB2000 van toepassing en wordt de huidige vijfjaarlijks aangepaste canon gewijzigd in een jaarlijks geïndexeerde canon.

De wijziging van de bestemming van Erfpachtrechten 3, 4 en 5 naar (sociale) koopwoningen zal (in onderhavige aanbieding) aan u plaatsvinden op basis van een thans vijfjaarlijks aan te passen canon (AB1994). Na de (toekomstige) splitsing in appartementsrechten van voormelde erfpachtrechten, heeft de eindgebruiker (degene aan wie u het erfpacht- c.q. appartementsrecht omvattende een koopwoning overdraagt) vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht c.q. appartementsrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om (gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling) te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon.

Met deze regeling wordt beantwoord aan het doel van de AB2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid om na de ingangsdatum van de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding van Erfpachtrechten 3, 4 en 5 én na de splitsing in appartementsrechten van deze erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime - staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot drie (3) jaar vanaf de administratieve ingangsdatum

Indien de eindgebruiker kiest voor voortzetting van de jaarlijkse canonbetaling (jaarlijks geïndexeerde canon, AB2000), dan is het na de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding én splitsing in appartementsrechten alleen nog mogelijk de dan resterende canoftermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op het dan geldende erfpachtbeleid. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de na de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding én splitsing in appartementsrechten niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en verrekening c.q. restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Betalingen erfpacht (canon en/of afkoopsom)

Vanaf de administratieve ingangsdatum van de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding van Erfpachtrechten 3, 4 en 5 dient u aan de gemeente het volgende te betalen ten aanzien van de canon en/of afkoopsom: omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend

worden na de erfpachtwijziging(en) zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd ¹⁾.

Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de canon over de eerste twee erfpachtjaren (na de bestemmings-/bebouwingswijzigingen en perceeluitbreidingen in het kader van de transformatie en opvolgende splitsing in appartementsrechten) bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

- a. De gemeente Amsterdam zal de (evt.) 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.

Afkoop (tot einde huidige erfpachttijdvak):

- d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht c.q. appartementsrecht (omvattende een koopwoning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de (index)canon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
- e. Omdat de afkoopsom op de administratieve ingangsdatum van de erfpachtwijziging 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 administratieve ingangsdatum van de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. Deze rente zal worden berekend op basis van het bij de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding geldende canonpercentage voor de canon, zijnde 3,00%.
- f. 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.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen bij afkoop en de dagrente (bij afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde erfpachtjaar (gerekend vanaf de administratieve ingangsdatum bestemmings-

¹⁾ Voor zover koopwoningen bij aanvang van het derde jaar van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 van de AB2000 (uitgaande dat Erfpachtrechten 3, 4 en 5 op dat moment in appartementsrechten zijn gesplitst, anders loopt de vijfjaarlijks aangepaste canon o.b.v. AB1994 door) geïndexeerde indexcanon over dat erfpachtjaar verschuldigd. De bij aanvang van het derde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.

/bebouingswijziging en perceeluitbreiding) zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte koopwoningen op basis van de dan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

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

- 1° de hiervoor onder kopje 'afkoop' sub d. bedoelde bijbetaling,
- 2° de hiervoor onder kopje 'afkoop' sub e. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente),
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 of een afschrift van de leveringsakte waaruit de betalingskeuze van de eindgebruiker blijkt uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook hierna onder 'Verplichtingen projectontwikkelaar').

Voor zover koopwoningen 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.

Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren Erfpachtrechten 3, 4 en 5. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht en/of appartementsrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo conform de NEN2580) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per erfpacht- en/of appartementsrecht in de notariële akten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers én de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, 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 van de (sociale) koopwoningen voor Erfpachtrechten 3, 4 en 5 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 tot het einde van het huidige erfpachttijdvak afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

Specifiek bij sociale koopwoningen dient u daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het verschil ten aanzien van de maximale verkoopprijs indien een eindgebruiker (op grond van de projectontwikkelaarsregeling) voor canon of afkoop kiest. De maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen is namelijk onder andere inclusief afkoop erfpacht. Indien een eindgebruiker kiest voor canonbetaling (of als de koopwoningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn en de (index)canon voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht), dient de maximale verkoopprijs per betaalbare koopwoning te worden verlaagd met de afkoopsom erfpacht voor de betreffende sociale koopwoning.

III. AANBIEDING SPLITSING IN (ONDER)APPARTEMENTSRECHTEN VAN DE ERFPACHTRECHTEN 6 EN 8

Aantal appartementsrechten

- Erfpachtrecht 6 wordt gesplitst in 5 hoofdappartementsrechten en hoofdappartementsrecht 1 zal vervolgens worden gesplitst in 171 onderappartementsrechten. Daarnaast wordt hoofdappartementsrecht 4 vervolgens ondergesplitst in 7 appartementsrechten, dit betreft de fietsenstalling.
- Erfpachtrecht 8 wordt gesplitst in 69 appartementsrechten.

Canon

In de financiële bijlage leest u per erfpachtrecht hoe de verdeling van de canon, grondwaarde en aanvullende afkoopsom 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 6 en 8 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.

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 commerciële ruimte (horeca excl. hotel, detailhandel, opslag en sportschool), tennis en fietsparkeren in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Daarnaast worden voor wat betreft de parkeerplaatsen het aantal in de notariële akte vastgelegd.

IV. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**Erfdienstbaarheden**

In het kader van de Herontwikkeling zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd, zoals uiteengezet in het document 'Overzicht erfdienstbaarheden voor aanbidding BBW'.

De erfdienstbaarheden worden in de erfpachtakte voor de wijziging van de erfpachtrechten danwel in een separate akte uitgewerkt. De Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW.

V. TOEKOMSTIGE BEËINDIGING MIDDELS AFSTANDDOENING ERFPACHTRECHTEN 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 12631 (oud 10565 (gedeeltelijk))
 Kavelgrootte: ca. 517 m²
 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, nummers 12622 en 12629 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))
 Kavelgrootte: ca. 3.452 m²

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, thans kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie D, nummers 10564 en 10565 (gedeeltelijk), zullen gedurende de Herontwikkeling worden gebruikt als werkterrein en zal na de afronding van de Herontwikkeling gefaseerd middels afstanddoening worden beëindigd. Tussen de gemeente en de Erfpachter zal een allonge worden opgesteld met nadere afspraken over deze gefaseerde afstanddoening. 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 dient tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing van de Herontwikkeling gereed zal zijn in overleg met de Gemeente treden.

- Het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat deze percelen in gesaneerde staat, vrij van opstallen, kabels en leidingen (behoudens de kabels en leidingen t.b.v. de nutsvoorzieningen i.h.k.v. de Herontwikkeling) en andere ondergrondse obstakels, vrij van huur en/of enig ander gebruik hoe ook genaamd en onbezwaard zullen zijn alsmede geschikt voor het beoogde gebruik conform NEN5707 en NEN 5740 zullen zijn en milieukundig geschikt voor de toekomstige bestemmingen en op bestaande maaiveldhoogte worden geleverd met uitzondering van de delen van de huidige Erfpachterpercelen v.w.b. het onderdeel straat die Gemeente moet inrichten als Openbare ruimte, die door Erfpachter worden opgeleverd op toekomstige maaiveldhoogte.
- Indien bij de door de Gemeente te leveren percelen sprake is van grondverontreiniging die realisatie van het Bouwplan bemoeilijkt, en deze verwijtbaar is aan de Erfpachter, dan komen de saneringskosten voor rekening van Erfpachter.
- 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.

Toestemming overdracht

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 aantoon 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.

U bent gerechtigd het (recht op levering van een van) een erfpachtrecht, omvattende een appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen besluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een natuurlijk persoon. De toestemming overdracht wordt hiermee voor onderhavige overdracht verleend.

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 vóórdat de akten met betrekking tot de wijziging van de erfpachtrechten worden gepasseerd. De opstallen op de erfpachtrechten zijn thans gesloopt. De Gemeente is hiertoe bereid 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 en de perceeluitbreiding 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). Indien de erfpachtwijziging niet als een levering wordt aangemerkt, opteert Erfpachter ter behoud van recht voor een met btw belaste verhuurdienst.

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 financiële 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 erfdienstbaarheden 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 aanbidding 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.

BodemGrondbalans

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 12 november 2024. Na deze datum vervalt de aanbieding.

Wat moet u nu doen?

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuur u dit **uiterlijk 12 november 2024** naar ons terug.

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 2024-022, 2024-023, 2024-024 en 2024-025 d.d. 22 juli 2024 en 1 augustus 2024 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.

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e



5.1.2e 5.1.2e

Grond en Ontwikkeling

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.



5.1.2e

1003407

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. [redacted] 5.1.2e en de Bedrijfsadministratie
 Antwoordnummer 10999
 1000 RA AMSTERDAM
erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER

Bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten, ondersplitsing in appartementsrechten, vestiging erfdienstbaarheden en toekomstige beëindiging middels afstanddoening van Erfpachtrechten 1 en 2

Verklaring

Ondergetekende(n): [redacted] 5.1.2e

geboren op: [redacted] 5.1.2e

te: **Ede**

adres: **Havenpark** [redacted] 5.1.2e **Zierikzee**

telefoonnummer: [redacted] 5.1.2e

e-mailadres: [redacted] 5.1.2e **@vorm.nl**

te dezen handelend als: **CEO**

van VORM Holding B.V., statutair gevestigd te: **Rotterdam**

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

Erfpachtrecht 3 (toekomstig W1 gebouw):

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

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 12621 (oud 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 553 m²

Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 (gedeeltelijk)

Kavelgrootte perceeluitbreiding: ca. 31 m²

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

Nieuwe bestemming: 53 vrije sector koopwoningen (gem. 87,74 m² go) van totaal 4.650 m² go en tuin ten behoeve van de woningen van totaal 31 m² kavel
 Dossiernummer: E3019/7 (waaraan E3019/13 wordt toegevoegd)
 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):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat **5.1.2e** (even nummers) te Amsterdam
 Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 12623 (oud 10565 (gedeeltelijk))
 Kavelgrootte: ca. 497 m²
 Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 (gedeeltelijk)
 Kavelgrootte perceeluitbreiding: ca. 29 m²
 Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.
 Nieuwe bestemming: 34 vrije sector koopwoningen (gem. 98,74 m² go) van totaal 3.357 m² go en tuin ten behoeve van de woningen van totaal 29 m² kavel
 Dossiernummer: E3019/8 (waaraan E3019/14 wordt toegevoegd)
 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):

Plaatselijke aanduiding: August Vermeylenstraat **5.1.2e** (even nummers) te Amsterdam
 Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12625 en 12628 (oud 10564 (gedeeltelijk en 10565 (gedeeltelijk))
 Kavelgrootte: ca. 353 m²
 Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 10826 (gedeeltelijk)
 Kavelgrootte perceeluitbreiding: ca. 229 m²
 Huidige bestemming: tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling en consumptiegelegenheid in kleedgebouw.
 Nieuwe bestemming: 62 sociale koopwoningen (gem. 41,76 m² go) van totaal 2.589 m² go
 10 vrije sector koopwoningen (gem. 70,51 m² go) van totaal 705 m² go
 Tuin ten behoeve van de woningen van totaal 97 m² kavel
 Dossiernummer: E3019/9 (waaraan E3019/15 wordt toegevoegd)
 Algemene Bepalingen: AB1994 (afkoop)

Vervaldata: 1 maart en 1 september
 Tijdvak: 1 maart 1960 tot en met 28 februari 2063

NB: Voor wat betreft de (betaalbare) koopwoningen specifiek bij Erfpachtrechten 3, 4 en 5 wordt 2x de canon in rekening gebracht (projectontwikkelaarsregeling).

Erfpachtrecht 6 (toekomstige Toren, tennis en parkeerplaatsen):

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

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12632 en 12626 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 4.262 m²

Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 10826 (gedeeltelijk) en 7844 (gedeeltelijk)

Kavelgrootte perceeluitbreiding: ca. 1.460 m²

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

Nieuwe bestemming:

- 133 Sociale koopwoningen (gem. 58,03 m² go) van totaal 7.718 m² go
- 38 Vrije sector koopwoningen (gem. 74,03 m² go) van totaal 2.813 m² go
- Commerciële ruimte (horeca excl. hotel, detailhandel, opslag en sportschool) van totaal 1.120 m² bvo
- 154 Parkeerplaatsen (verdiept) van totaal 4.459 m² bvo
- Fietsparkeerplaatsen van totaal 2.228 m² bvo
 - 1.695 fietsparkeerplaatsen worden gebruikt door de bewoners
 - 405 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
- Tennis en padel (waarvan 8 buitentennisbanen, 2 binnen tennisbanen en 4 padelbanen (binnen) en toebehoren) van totaal 8.017 m² bvo

U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;

Dossiernummer: E3019/10 (waaraan E3019/16 wordt toegevoegd)

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 Vermeylenstraat **5.1.2e** (oneven nummers) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummers 12627 en 12630 (oud 10564 (gedeeltelijk) en 10565 (gedeeltelijk))

Kavelgrootte: ca. 622 m²

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

Nieuwe bestemming: 26 sociale koopwoningen (gem. 69,33 m² go) van totaal 1.803 m² go
43 vrije sectorkoopwoning (gem. 69,98 m² go) van totaal 3.009 m² 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 22 oktober 2024 met kenmerk 2024-3265 en de bij de aanbieding gevoegde tekeningen met nummers 2024-022, 2024-023, 2024-024 en 2024-025 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, 4 en 5:

Erfpachtrecht: 3

- Afkoopsom: 5.1.2b
- Indexcanon: € 171.652,00

Erfpachtrecht: 4

- Afkoopsom: 5.1.2b
- Indexcanon: € 123.270,00

Erfpachtrecht: 5

- Afkoopsom: 5.1.2b
- Indexcanon: € 127.322,00

Keuze notaris

De notariële akte zal worden ondertekend bij notaris:

Naam : Hermans & Schuttevaer

Kantoor : Hermans & Schuttevaer

Adres/ Postbus : Jozef Israëlskade 48

Postcode : 1007 EB

Vestigingsplaats : Amsterdam

E-mailadres : 5.1.2e @herschut.nl

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

Ondertekening

Datum: 24 oktober 2024 plaats: Rotterdam

Handtekening(en):

5.1.2e

5.1.2e

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.

5.1.2e

1003407