

Bezoekadres
Strawinskylaan 77
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

G&S& B.V.
t.a.v. de heren [REDACTED]
Postbus 75030
1070 AA Amsterdam

Datum	5 december 2023	Projectnaam	CubeHouse (Boogkavel)
Ons kenmerk	20231201 sp/AvdM	Plannummer	580.16
Dossiernummer	E16288/1 en E16764/1		
Behandeld door	[REDACTED] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
	[REDACTED]@amsterdam.nl / telefoon: [REDACTED]		
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2023-426, 2023-441 en 2023-442 van 29-11-2023, financieel overzicht van 5 december 2023, Algemene Bepalingen 1994 Amsterdam		
Onderwerp	Opstalaanbieding en Erfpachtaanbieding van het perceel gelegen nabij de Claude Debussylaan/Parnassusweg en Arnold Schönberglaan		

Geachte heren [REDACTED]

Onder verwijzing naar de afsprakenbrief ontwikkeling Boogkavel van d.d. 14 oktober 2021 (kenmerk 20211007 mk1/PC) met bijlagen bied ik u hierbij in erfpacht aan het perceel (met adres Claude Debussylaan 142 en Parnassusweg 779), zoals op de tekeningen met nummers 2023-426, 2023-441 en 2023-442 van 29 november 2023 is aangegeven. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Claude Debussylaan, aan de westzijde door de Parnassusweg, aan de noordzijde door de Arnolds Schönberglaan en aan de oostzijde door het gebouw The Rock.

Daarnaast zal ook een opstalrecht gevestigd worden op een gedeelte van het perceel 4720 en een gedeelte van perceel 5198 (welk gedeelte na verticale splitsing parkeergarage fase 3 Mahler en afstanddoening is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van EQUANS Energy Solutions B.V. en wordt belast met het hierna omschreven opstalrecht en vervolgens uitgegeven ten behoeve van het erfpachtrecht CubeHouse), zoals weergegeven op de tekeningen met nummers 2023-426, 2023-441 en 2023-442, voor de ruimten die voldoende zelfstandigheid hebben en zijn gelegen op niveau min één, min drie en min vijf.

Het aan G&S& uit te geven recht van erfpacht zal worden gevestigd op basis van een footprint constructie. Op deze manier wordt aangesloten bij de manier waarop het gehele Mahler 4 gebied destijds in erfpacht is uitgegeven. Ten behoeve van de vestiging van het erfpachtrecht zijn de (funderings)kolommen en de kernen die al gerealiseerd zijn in de bestaande parkeergarage reeds kadastraal ingemeten. De (funderings)kolommen en de kernen die worden gerealiseerd buiten de

Een routebeschrijving vindt u op www.zuidas.nl.

Gemeente Amsterdam is partner in



bestaande parkeergarage en de kolom(men) die nieuw toegevoegd worden gelegen in perceel 4720, worden nog kadastraal ingemeten evenals de ruimte gelegen in de parkeergarage op niveau min één die op de tekening met nummer 2023-426 van d.d. 29 november 2023 met puntarcing is aangegeven en behoort bij de uitkraging van het erfpachtrecht.

De door G&S& beoogde ontwikkeling 'CubeHouse' zal voor een deel gerealiseerd worden boven de reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage en voor een deel buiten de contour van de reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage is reeds door de gemeente uitgegeven in erfpacht.

Ten behoeve van het erfpachtrecht CubeHouse gelegen op niveau min één zal een verticale splitsing van het erfpachtrecht parkeergarage Fase 3 Mahler (dossier E9861-1) perceel ASD AK 5198 moeten plaatsvinden (zoals op tekening met nummer 2023-426 d.d. 29 november 2023 met dubbele puntarcing aangegeven). De erfpachter parkeergarage zal na splitsing afstand doen ten behoeve van gemeente welke afstand hierbij bij voorbaat door de gemeente onherroepelijk en onvoorwaardelijk wordt aanvaard. De gemeente is ter zake van de verkrijging door afstand van de erfpachter van de parkeergarage geen vergoeding verschuldigd.

Het aan G&S& uit te geven recht van erfpacht zal derhalve worden gevestigd op de kadastrale percelen (van onder meer de (funderings)kolommen en kernen) zoals opgenomen zal worden in de nog te verlijden akte van uitgifte erfpacht en omvat het recht om onder, op en boven maaiveld het gebouw 'CubeHouse' te realiseren conform het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.

De reeds gevormde percelen voor de (funderings)kolommen zijn op dit moment in erfpacht uitgegeven aan de vennoten van VOF Mahler 4. Voor het op tekening met nummer 2023-426 d.d. 29 november 2023 aangegeven perceel 4720 is in 2009 door de VOF Mahler 4 afstand gedaan van het erfpachtrecht van de Boogkavel. Op 6 november 2014 is een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen gemeente, VOF Mahler 4 en G&S in verband met een gerechtelijke procedure in verband met de realisatie van meer vierkante meters bvo in het project Mahler en ander gebruik dan was overeengekomen. Voor de ruimten die gerealiseerd zijn in perceel 4720 omvattende 1.268 m2 bvo kantoor en gelegen op niveau min één, min drie en min vijf is reeds in 2014 door VOF Mahler 4 de grondwaarde voldaan.

Naast de vorengenoemde uitgifte in erfpacht zal voor de ruimten die voldoende zelfstandigheid hebben en zijn gelegen op niveau min één, min drie en min vijf een opstalrecht worden gevestigd.

De structuur wordt als volgt:

1. Voor de hiervoor genoemde ruimten die voldoende zelfstandigheid hebben zal vooraf aan de uitgifte in erfpacht een opstalrecht gevestigd worden.
2. Het gedeelte van dit perceel (onder maaiveldniveau) dat betrekking heeft op de (nog te realiseren) funderingskolom met uitkraging ten behoeve van de realisatie van de CubeHouse met de benodigde kantoorruimten evenals de ruimten gelegen op niveau min één die op tekening met nummer 2023-426 d.d. 29 november 2023 zijn aangegeven met enkele en dubbele puntarcing wordt gevoegd bij de uitgifte van de CubeHouse.

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

Opstalrechtbestemming: kantoor

Indexretributie: € [REDACTED]

Grondwaarde/afkoopsom 50 jaar: € [REDACTED] waarvan € [REDACTED] reeds is voldaan bij voornoemde vaststellingsovereenkomst;

Erfpachtbestemming: kantoor, voorzieningen en fietsparkeren (CubeHouse)

Indexcanon: € [REDACTED]

Grondwaarde (exclusief BTW): € [REDACTED], waarvan € [REDACTED] (ruimten op niveau min één) reeds is voldaan bij voornoemde vaststellingsovereenkomst

Geplande ingangsdatum voor het geheel: 16 december 2023

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 het opstalrecht te vestigen en de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot vestigen opstalrecht en uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

ERFPACHTVOORWAARDEN/ OPSTALRECHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht en vestiging opstalrecht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 met uitzondering van artikel 8 lid 5 van deze bepalingen.

Voor het opstalrecht geldt dat voor zover die bepalingen op het opstalrecht in analogie van toepassing kunnen zijn en waarvan in de bijzondere bepalingen niet is afgeweken, zulks met dien verstande dat overal waarin die bepalingen wordt gesproken over achtereenvolgens (de) erfpacht, de erfpachter of (de) canon respectievelijk dient te worden gelezen "het opstalrecht", de "opstaller" en de "retributie".

Op grond van deze Algemene Bepalingen wordt de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht/opstal uitgegeven tegen een waarde vaste canon/retributie; telkens na 5 jaar wordt het canon/retributie bedrag aangepast aan de veranderde waarde van het geld. Bij het einde van ieder 50-jarig erfpacht/opstaltijdvak wordt telkens een door de gemeente herziene canon/retributie voor het volgende tijdvak aan de erfpachter/opstaller medegedeeld. Indien de erfpachter/opstaller zich met de herziene canon/retributie niet kan verenigen, wordt deze door drie deskundigen bindend vastgesteld.

De erfpachter/opstaller kan desgewenst de canon/retributie, verschuldigd over een 50-jarig tijdvak of het nog niet verstreken gedeelte daarvan, bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Ook is het mogelijk de canon/retributie voor een lopend 50-jarig tijdvak te fixeren door de aanvangscanon/retributie te verhogen. Tenslotte is het mogelijk de canon/retributie voor een tot maximaal 100 jaar verlengd erfpachttijdvak af te kopen. Voor de uitwerkingen hiervan verwijst ik u korthedshalve naar het onderdeel financiële gegevens.

Deze Algemene Bepalingen 1994 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1994, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:

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

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 1994, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

BIJZONDERE BEPALINGEN OPSTALRECHT KANTOOR (E16764/1)

- 1a. de gemeente garandeert **niet** dat de bodem van het terrein onder de ruimten waartoe het opstalrecht kantoor zoals weergegeven op de tekeningen met nummers 2023-426, 2023-441 en 2023-442 d.d. 29 november 2023 recht geeft, in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2 genoemde bestemming. De milieuhygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van opstaller;
- 1b. aangezien het terrein onder en boven de het te vestigen opstalrecht kantoor reeds geruime tijd bij derden in gebruik is, geeft de gemeente geen verklaring of garantie af ten aanzien van verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem van dat gedeelte van het terrein. Wat betreft de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem behorende tot de grond waarop het opstalrecht betrekking heeft, geldt dat in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Bepalingen 1994 u de grond aanvaardt in de staat waarin het zich thans bevindt.
- 1c. de gemeente staat niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);
2. De opstaller is er in dit verband mee bekend:
 - 2a. dat het terrein waarop het opstalrecht wordt gevestigd, zal worden belast met een erfpachtrecht ten behoeve van het gebouw CubeHouse;
 - 2b. Het opstalrecht is bestemd tot 1.119 m2 bvo kantoor (omvattende bergruimten, archiefruimten, technische ruimten en ruimten voor nutsvoorzieningen cum annexis) gelegen op niveau min één, min drie en min vijf;
3. Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder lid 2.b. genoemde bestemming;
4. De opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - ✓ de verplichting om de opstal overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstal zonder toestemming van de gemeente te wijzigen,zoals vermeld in de artikelen 15 en 17 van de Algemene Bepalingen 1994 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

BIJZONDERE BEPALINGEN ERFPACHTRECHT CUBEHOUSE (E 16288/1)

1. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van de erfpacht:
 - A. 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - B. in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2 en 3 genoemde bestemmingen;

C. Alleen van toepassing op het kantoorgedeelte gelegen op niveau min één behorend bij de uitkraging:

- 1° de gemeente garandeert **niet** dat de bodem van het terrein onder het erfpachtrecht kantoor zoals op tekening met nummer 2023-426 d.d. 29 november 2023 met enkele puntarcering is aangegeven, in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2 genoemde bestemming. De milieuhygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van erfpachter;
- 2° aangezien dit deel van het terrein reeds geruime tijd bij derden in gebruik is, geeft de gemeente geen verklaring of garantie af ten aanzien van verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem van dat gedeelte van het terrein. Wat betreft de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem behorende tot de grond waarop dit deel van het erfpachtrecht betrekking heeft, geldt dat in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Bepalingen 1994 u de grond aanvaardt in de staat waarin het zich thans bevindt.
- 3° de gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);

Het perceel belast is met het hierboven omschreven voortdurend recht van opstal en een opstalrecht ten behoeve van Equans Energy Solutions B.V.. In dit kader verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:

- 1° de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn; en
- 2° de samenhang tussen deze opstalrechten en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;

2a. het perceel is bestemd tot:

- i. 14.780 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) kantoor (vanaf maaiveld) en 249 m² bvo ten behoeve van het kantoor gelegen op niveau min één;
- ii. 1.162 m² bvo voorzieningen in de plint waaronder de volgende bestemmingen worden verstaan: detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en/of culturele voorzieningen, horeca (categorie I t/m VI) consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening, bedrijven en sportvoorzieningen welke allen publiek toegankelijk dienen te zijn. Concreet houdt dit in dat in de plint een concept wordt gerealiseerd waarbij de plint feitelijk bestaat uit één grote ruimte waarin divers en flexibel geprogrammeerd wordt. De invulling van de plint bestaat uit drie grote vlekken waar variërend door de tijd (ochtend, middag, avond, nacht, week en weekend) geprogrammeerd wordt. Er is een flexibele indeling per vlek die de mogelijkheid biedt om een veelheid aan programma te faciliteren. Indien dit concept – tijdens de ontwikkel- en realisatiefase - niet realistisch blijkt, dan wel op termijn niet blijkt te functioneren, dan kan na overleg met de gemeente, waarin beider standpunten worden besproken en ieders reactie in overweging wordt genomen, worden teruggevallen op een eenvoudiger model, waarin de plint is opgedeeld in kleinere eenheden die direct toegankelijk zijn vanaf de straat. Te allen tijde geldt dat de invulling van de plint wordt gekenmerkt door publieke waarde en een publiek karakter heeft waarbij de directe relatie wordt aangegaan en behouden tussen de plint en de publiek toegankelijke daktuin op de eerste verdieping. Hierbij geldt dat de eerste 10 jaar na ingebruikname het bovengenoemde concept, uitgaande van een flexibele indeling van de plint of het eenvoudiger model, in stand gehouden moet worden. Wel is het binnen deze 10 jaar mogelijk dat erfpachter na overleg met de

gemeente, waarin beider standpunten worden besproken en ieders reactie in overweging wordt genomen, kan terugvallen op het voornoemde eenvoudiger model.

iii. 422 m² bvo fietsparkeren; en

iv. 

- 2b. de erfpachter is verplicht het perceel overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 3a. laden en lossen dient inpandig te geschieden;
- 3b. op het perceel mag geen buitenopslag plaatsvinden;
4. afvalinzameling vindt voor alle functies (kantoren en voorzieningen) en alle typen afval inpandig plaats. Er dient rekening gehouden te worden met containers voor rest, glas, papier en karton en gft afval;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - ✓ de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 14, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 1994 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
6. de erfpachter heeft de bevoegdheid ten behoeve van de onder 2. bedoelde bebouwing in het onder die bebouwing gelegen gedeelte van de parkeergarage funderingen te houden, te onderhouden en te vernieuwen en voorts in de parkeergarage aan- en afvoerleidingen, riolen- alsmede kabels en kabelgoten aan te leggen, te onderhouden en te vernieuwen, onder de bepalingen zoals deze in de uitgifteakte van de parkeergarage Mahler (derde fase) onder III.B.6 en 7 is bepaald en voorts als nader te bepalen, onder gehoudenheid om daarbij eventueel aan de parkeergarage aangebrachte schade te vergoeden;
7. het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op de leidingen voor de warmte/koude-installatie als bedoeld onder III.B.8 in de uitgifteakte parkeergarage Mahler (derde fase);
8. de erfpachter heeft de bevoegdheid om boven de parkeergarage en tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn, een uitkraging en/of overbouw te hebben voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven, zonder daartoe retributie, precario of enige andere vergoeding aan de erfpachter van de parkeergarage of de gemeente of het stadsdeel verschuldigd te zijn;

9. De erfpachter moet gedogen dat de gemeente en derden - waaronder begrepen concessiehouders - op of in het terrein en aan of in het bouwwerk leidingen, kabels, masten of andere objecten aanbrengen, hebben en onderhouden, alsmede ten behoeve van deze zaken werkzaamheden verrichten die zij ten algemene nutte nodig en wenselijk achten, een en ander zodanig dat geen schade aan de gebouwen wordt toegebracht en uitsluitend (i) na voorafgaande schriftelijke (waaronder begrepen per e-mail) afstemming met erfpachter, (ii) op door erfpachter in redelijkheid aan te wijzen plaatsen en (iii) in overeenstemming met eventuele en redelijke instructies van erfpachter;
10. de erfpachter heeft de bevoegdheid om onder het maaiveld de bebouwing te voorzien van een of meer (brandwerende) deur(en); waardoor de erfpachter en de gebruikers van die bebouwing rechtstreeks toegang hebben van/tot de parkeergarage, een en ander als nader overeen te komen;
- 11a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 11b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het perceel van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 11c. de bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde perceel delen dienen te zijn voltooid binnen 26 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
- 11d. van de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
12. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd.

Indien u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1994 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Bij de vestiging van het opstalrecht en het erfpachtrecht worden al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn gevestigd, waaronder begrepen erfdienstbaarheden in relatie tot het naastgelegen gebouw The Rock, de onderliggende parkeergarage, het hierboven omschreven opstalrecht en ten behoeve van de aansluiting op de WKO-installatie; de gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW.

AFWIJKINGEN DOOR DE REALISATIE VAN ZUIDASDOK

Totdat de werkzaamheden met betrekking tot Zuidasdok zijn afgerond en beëindigd, mag van de voorwaarde onder 3a. in de erfpachtaanbieding worden afgeweken op een wijze zoals nader tussen erfpachter en gemeente af te spreken. De gemeente zal gedurende deze periode, in afstemming met de erfpachter, een laad- en losplek faciliteren in de openbare ruimte. Hierbij geldt dat indien erfpachter een aantoonbaar redelijk alternatief aandraagt voor een laad- en losplek, de gemeente deze beoordeelt op haalbaarheid.

AANVAARDEN PERCEEL

U dient het terrein, dat u zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en). Het gedeelte van de Boogkavel waar geen parkeerbak zit is vrijgemaakt van verharding (incl. natuursteen elementen) en kabels en leidingen, is het tramspoor verwijderd en zijn overige obstakels op het maaiveld en in de ondergrond verwijderd. De klinkerverharding boven op de parkeerbak (binnen de kavelgrenzen) wordt voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht verwijderd en afgevoerd door (dan wel in opdracht van) de gemeente.

De gemeente zorgt hiermee dat bij uitgifte ten behoeve van (de realisatie van) CubeHouse sprake is van onbebouwde grond (boven de parkeergarage alleen op maaiveldniveau) die is ontdaan van alle verharding en bestemd is om te bebouwen zodanig dat dit kwalificeert als btw-bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en waar van toepassing juncto paragraaf 3.2.2 ten derde van het besluit van 19 september 2013 nr. BLKB2013/1686M. Voor zover het uit te geven erfpachtrecht ziet op de kolommen en palen is sprake van levering van een onroerende zaak in aanbouw in de zin van artikel 11, lid 1 onder a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Uitsluitend van toepassing op terrein waar zich geen ondergrondse parkeergarage bevindt

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op maaiveldniveau. Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT EN ERFPACHT

De ingangsdatum van het opstalrecht en het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1^e of 16^e 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 opstalrecht en erfpachtrecht zal gelden 16 december 2023. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

START BOUWWERKZAAMHEDEN OP BASIS VAN EEN BRUIKBARE OMGEVINGSVERGUNNING

Het uitgangspunt van partijen is om op 11 december 2023 de akte houdende vestiging opstal- en erfpachtrecht te verlijden. Als het verlijden van de akte op dat moment naar het redelijke en gezamenlijke oordeel van partijen niet mogelijk is, zal de gemeente op eerste schriftelijke (waaronder begrepen per e-mail) verzoek van G&S& meewerken aan de (feitelijke) ter beschikking stelling (economische verkrijging) van het perceel. Ook voorafgaand aan de (feitelijke) ter beschikking stelling van het perceel dient er sprake te zijn van: (i) een door G&S& geaccepteerde opstalaanbieding en erfpachtaanbieding, (ii) een door de gemeente genomen bestuurlijk besluit

tot vestiging opstalrecht en erfpachtuitgifte en (iii) betaling van de canon of de afkoopsom (inclusief omzetbelasting).

Indien u reeds voor het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning start met de bouw, komen alle daaruit voortvloeiende en daarmee verband houdende financiële en juridische aanspraken voor uw rekening en risico. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade die direct of indirect wordt veroorzaakt door het reeds starten met de bouw, terwijl de hiervoor genoemde omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. De gemeente zal binnen twee (2) weken nadat G&S& de definitieve aanbieding heeft geaccepteerd een bestuurlijk besluit nemen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het perceel bouwrijp 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.

A. FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE PERCEEL 4720

Voor het huidige perceel AK ASD 4720, waarin bebouwing is gerealiseerd welke toegankelijk is via de parkeergarage, is na de vaststellingsovereenkomst in 2014 een bedrag van € [REDACTED] aan grondwaarde/afkoopsom betaald voor een metrage van 1.268 m² bvo kantoor (gebaseerd op het meetrapport van Interim Bouwconsult B.V., d.d. 13 augustus 2010, meetcertificaatno. 10.057.490). Deze grondwaarde/afkoopsom zal naar rato worden toegerekend aan het erfpachtrecht CubeHouse en het opstalrecht. Een gedeelte van de bebouwing zal door middel van de uitkraging op niveau min één onderdeel worden van het erfpachtrecht CubeHouse, voor het overige gedeelte zal een opstalrecht worden gevestigd voor de ruimten die voldoende zelfstandigheid hebben en zijn gelegen op niveau min één, min drie en min vijf, een en anders zoals nader omschreven in deze aanbieding vestiging opstalrecht en aanbieding erfpachtrecht.

B. Grondwaarde, retributie en afkoopsom opstalrecht

De totale grondwaarde voor het u hierbij aangeboden opstalrecht bedraagt € [REDACTED]. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2 genoemde bestemming en oppervlakten. De retributie bedraagt € [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een retributiepercentage van 3%.

Voor het te vestigen opstalrecht is voor 1.019 m² bvo bij de vaststellingsovereenkomst een afkoopsom van € [REDACTED] voldaan. Voor de overige 100 m² bvo bedraagt de nog te betalen grondwaarde en afkoopsom € [REDACTED] zoals op de financiële bijlage is aangegeven.

C. Grondwaarde, canon en afkoopsom

De grondwaarde voor het nieuw te bouwen CubeHouse bedraagt € [REDACTED] (exclusief BTW) en de aanvangscanon bedraagt € [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3%. Deze grondwaarde is gebaseerd op de verleende omgevingsvergunning d.d. 17 oktober 2023 (OLO nummer 7772945) en de in bijzondere bepaling 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten vanaf maaiveldniveau.

Voor wat betreft de al bestaande bebouwing ten behoeve van CubeHouse op niveau min één behorend bij de uitkraging van het huidige perceel ASD AK 4720, en een deel van het perceel ASD AK 5138 dat na splitsing van het erfpachtrecht parkeergarage bij het erfpachtrecht CubeHouse wordt gevoegd op niveau min één zoals op tekening 2023-426 van d.d.29 november 2023 is aangegeven bedraagt de grondwaarde/afkoopsom € [REDACTED] en de aanvangscanon € [REDACTED] dit bedrag is bij de vaststellingsovereenkomst reeds voldaan.

De totale grondwaarde voor CubeHouse bedraagt € [REDACTED], de afkoopsom voor 50 jaar € [REDACTED] (waarvan reeds € [REDACTED] is voldaan) en de verschuldigde indexcanon € [REDACTED]

1. Afkoop (nieuw te bouwen CubeHouse)

Indien u de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar wilt vooruitbetalen dan bedraagt de afkoopsom € [REDACTED].

Voor het gedeelte van het kantoorgedeelte op min één dat wordt gevoegd bij de erfpacht CubeHouse is bij de vaststellingsovereenkomst de afkoopsom van € [REDACTED] voldaan.

D. Grondslagen Grondwaarde, Canon/Retributie en Afkoopsom

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze aanbieding. 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 grondprijnspeil 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.

E. 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. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon of afkoopsom.

3. 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%).

Het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon of afkoopsom en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van de erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

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.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

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 strafvervolgning 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.

TOESTEMMING OVERDRACHT

Namens het gemeentebestuur verleen ik toestemming aan G&S& voor het overdragen/vestigen van de onderhavige nog te vestigen erfpachtrecht aan ASR Dutch Mobility Office Custodian B.V. (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67337279) handelend in hoedanigheid van bewaarder van het beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht ASR Dutch Mobility Office Fund, onder de voorwaarde dat G&S& naast vorengenoemde entiteit, hoofdelijk aansprakelijk blijft – totdat aan alle verplichtingen met betrekking tot de bouw is voldaan- voor nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de afsprakenbrief en de nadere procesafspraken brief van d.d. 28 november 2023

Tevens zal een eventuele nabetaling met de Ontwikkelaar op basis van het NEN 2580 meetrapport dat 4 weken voor oplevering van het gebouw zal worden opgesteld plaatsvinden.

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 27 van de Algemene Bepalingen 1994genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

- a. geen uitvoering meer te geven aan de te sluiten overeenkomsten;
- 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 1994 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de opstal- en erfpachttakte 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 opstalrecht en erfpachtrecht handelen alsof de opstal- en erfpachttakte 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 vestiging opstalrecht en uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

4. Geluidsarm- trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen. Het voorgaande is niet van toepassing op korte damwanden (max. 13 meter).

5. Nazakkingen

Ter voorkoming van zettingen (nazakkingen) in de openbare ruimte bij gebruik van constructieve voorzieningen (zoals damwanden) is de erfpachter verplicht zonodig op kwetsbare plekken in de overgang tussen ondergrondse constructie en het maaiveld aan de Arnold Schönberglaan een passend constructief element (een nok) aan te brengen, zodat de gemeente hierop stootplaten kan aanbrengen.

6. Stichting Hello Zuidas en Green Businessclub

Graag attendeer ik u op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas en de Green Business Club. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen in het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en economische ontwikkeling van Amsterdam. In de bijlage vindt u de informatiebrochure. De Green Business Club richt zich op concreet resultaat door het initiëren en realiseren van duurzame projecten. Zie voor informatie www.greenbusinessclub.nl/nl/zuidas. Zuidas verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.

7. Perswoordvoering en Communicatie

Bij overeenstemming tussen Gemeente Amsterdam, Zuidas en Erfpachter worden afspraken gemaakt met de woordvoerder van Zuidas voor de afstemming van de externe communicatie en perswoordvoering. De Erfpachter levert de gegevens van de contactpersoon of woordvoerder voor de gezamenlijke formulering van communicatieboodschappen en woordvoeringslijnen richting mediarelaties. Dit betreft ook ontwikkelingen rond de vestiging en/of verhuizing van Eindgebruikers naar Zuidas. De Erfpachter attendeert in dat geval de Eindgebruiker(s) op de noodzaak van afstemming met de woordvoerder van Zuidas.

8. Plintinvulling

De gemeente hecht veel belang aan goede en levendige plintinvullingen. In onderhavige erfpachtuitgifte zijn (commerciële) voorzieningen opgenomen, te realiseren in de plint. Zuidas kan u adviseren om tot een goede plintinvulling te komen.

9. BLVC-kader

Het BLVC-kader (bijlage) maakt onlosmakelijk deel uit van deze erfpachtaanbieding. Hierbij geldt het volgende:

- a. Erfpachter stelt een BLVC-plan op dat voldoet aan het BLVC-kader en legt ter goedkeuring aan de gemeente voor. Erfpachter draagt zorg voor het (doen) nakomen van het goedgekeurde BLVC-plan door zijn (onder)aannemer(s).
- b. Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen als bedoeld onder a is Erfpachter een borgsom ter hoogte van € 50.000,- verschuldigd aan de gemeente, te voldoen binnen vier weken na acceptatie van deze erfpachtaanbieding. Erfpachter zal hiervoor een nota ontvangen van de gemeente.
- c. Bij niet nakoming van de verplichtingen als bedoeld onder a is Erfpachter zonder nadere ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,- per overtreding en per dag (zolang de overtreding voortduurt) aan de gemeente verschuldigd. De gemeente zal in geval van constatering van niet nakoming als hiervoor bedoeld een proces-verbaal opstellen en aan de Erfpachter verstrekken. De verschuldigde boete zal worden ingehouden op de gestorte borgsom voor zover deze toereikend is.

Nadat het gehuurde werkterrein is terug geleverd aan de gemeente zal (het eventuele restant van) de borg worden terugbetaald; uitgangspunt daarbij is dat terugbetaling plaatsvindt binnen één maand na 'einddatum huurovereenkomst werkterrein'.

10. Nabijheid project Zuidasdok en overige omgevingsprojecten

De Erfpachter is nadrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat het realiseren van Zuidasdok gevolgen en beperkingen zal hebben voor het ontwerp, zijn werkzaamheden, en na oplevering van de kavel, mogelijk ook voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het te realiseren gebouw. Funderingsconstructies en poeren mogen de erfpachtgrenzen en de tracébesluitgrens niet overschrijden. Kabels en leidingen (waaronder huisaansluitingen t.b.v. nuts) mogen niet ten noorden van de tracébesluitgrens worden gelegd. Er dienen tussen de aannemer van Zuidasdok en de ontwikkelaar/aannemer tijdig adequate afspraken gemaakt te worden.

Op beide partijen rust een inspanningsverplichting om de afstemming van de werkzaamheden zo goed mogelijk te doen verlopen. De (toekomstige) aannemer van Zuidasdok zal een coördinerende taak toebedeeld krijgen in het geval dat aanpalende bouwprojecten van Zuidasdok, al dan niet tijdelijk, gebruik wensen te maken van (werk)terrein binnen het tracébesluitgebied, waaronder terreinen waarvoor een reservering ten behoeve van Zuidasdok geldt, zoals de werkterreinen in het centrumgebied van Zuidas.

Indien ontwikkelaar/aannemer gedurende een bepaalde periode gebruik wenst te maken van een deel van het aangrenzende tracébesluitgebied van Zuidasdok dan dient daarover eerst overeenstemming te worden bereikt met Zuidasdok en de (toekomstige) aannemer van Zuidasdok. Te maken afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst waarin onder andere de periode van gebruik en voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt zijn opgenomen. Binnen het tracébesluitgebied zijn de werkzaamheden van Zuidasdok en de planning daarvan leidend. De ontwikkelaar dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen.

Zuidasdok spant zich in om de ontwikkeling van de kavel mogelijk te maken, maar kan in dit stadium nog geen uitspraken doen over de eventueel benodigde ruimte daarvoor.

11. 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 ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het bestuur voorstellen het opstalrecht aan u te verlenen en het perceel aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze aanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De opstalovereenkomst en 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.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam, Zuidas

[Redacted signature]

[Redacted signature]

adjunct-directeur Zuidas

Terrein : gelegen aan
Parnassusweg en Claude
Debussylaan

Dossiernr. : E 16764/1 en
E16288/1

Plannr. : 580.16

Project : Mahler/ CubeHouse

Bericht van Acceptatie

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

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

- Indexcanon
- Afkoopsom 50 jaar
- Afkoop 100 jaar

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door
overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de
gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de opstal- en erfpachtakte te
belasten: ⁽⁶⁾

notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor de vestiging opstalrecht en uitgifte in erfpacht
onder: ⁽⁷⁾

Naam Belastingeenheid
adres belastingeenheid
.....

Plaats :

Dagtekening :

Handtekening(en) :

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) 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.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

