



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

NSI Kantoren B.V.  
T.a.v. het bestuur  
Hoogoorddreef 62  
1101 BE AMSTERDAM

Alleen per e-mail verstuurd

@nsi.nl

Datum 9 december 2022

Dossiernummer E11481/1

Ons kenmerk 2022-6912

Behandeld door [REDACTED], Grond en Ontwikkeling, [REDACTED]@amsterdam.nl

Bijlagen

1. Tekening verticale splitsing nummer 2022-286 d.d. 5 september 2022
2. Financiële Bijlage, opgebouwd uit deel I en II
3. Integriteitsclausule
4. Acceptatieformulier

Onderwerp Aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging; inperking erfpachtrecht t.b.v. vestiging opstalrechten; verticale splitsing in twee erfpachtrechten; herziening bij transformatie van één van de verticaal gesplitste erfpachtrechten betreffende het erfpachtrecht gelegen aan de Barbara Strozzilaan 101 t/m 125 (oneven nummers) te Amsterdam

Geachte erfpachter,

### ***Inleiding***

De gemeente Amsterdam, Zuidas; hierna: de gemeente) en erfpachter hebben op 24 september 2020 een afsprakenbrief met kenmerk 20200408mk/EM (hierna: de Afsprakenbrief) ondertekend in verband met de voorgenomen gefaseerde herontwikkeling, uitbreiding en transformatie van het kantorencomplex op de locatie gelegen op de hoek van de Barbara Strozzilaan, Antonio Vivaldistraat en de Domenico Scarlattilaan in plangebied Vivaldi.

In de Afsprakenbrief zijn de uitgangspunten voor genoemde herontwikkeling, uitbreiding en transformatie op hoofdlijnen vastgelegd. Voor de eerste fase (Well House) heeft de gemeente te kennen gegeven onder voorwaarden bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan de door de erfpachter voorgenomen herontwikkeling en de daarmee samenhangende erfpachtwijzigingen. Onderhavige aanbieding betreft het erfpachtrecht E11481/1, gelegen aan de Barbara Strozzilaan 101 t/m 125 (oneven nummers).



In het kader van de voormelde herontwikkeling en ter uitvoering van de afsprakenbrief en de daarmee samenhangende erfpachtwijzigingen moeten een aantal (juridische) stappen worden doorlopen. Onderstaand is de volgorde aangegeven van de verschillende stappen, welk stappenplan tot stand is gekomen na intensief overleg tussen de erfpachter en de gemeente:

- Stap 1** Bestemmings- en bebouwingswijziging (238 parkeerplaatsen worden uit de erfpachtbestemming gehaald);
- Stap 2** Inperking erfpachtrecht E11481/1 ten behoeve van de vestiging opstalrecht parkeergarage en het opstalrecht WKO;
- Stap 3** Vestiging opstalrecht parkeren voor 138 parkeerplaatsen (*aparte aanbieding*);
- Stap 4** Vestiging opstalrecht WKO (*aparte aanbieding*);
- Stap 5** Verticale splitsing in Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II;
- Stap 6** Herziening bij transformatie voor Erfpachtrecht II.

Gelijktijdig met onderhavige aanbieding ontvangt u een aanbieding voor de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van parkeren met kenmerk 2022-10326 d.d. 9 december 2022 en een aanbieding voor de vestiging van een opstalrecht WKO met kenmerk 2022-10325 d.d. 9 december 2022. De onderhavige aanbieding met kenmerk 2022-6912 d.d. 9 december 2022 en genoemde aanbiedingen opstalrechten parkeren en WKO zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar). Slechts indien de aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de erfpachter zijn geaccepteerd, komen de overeenkomsten tot stand.

Eén en ander bovendien onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente .

### Fietsparkeren

Het fietsparkeren zal op een naastgelegen kavel/erfpachtrecht plaatsvinden en dient nog erfpachtrechtelijk te worden behandeld. Dit staat los van het onderhavige erfpachtrecht. Het fietsparkeren blijft daarom in deze aanbieding buiten beschouwing.

De onderhavige aanbieding heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	Barbara Strozziilaan 101 t/m 125 (oneven nummers)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers 3842, 4453, 4454, 4455 4456, 4493, 4494 en 4496
Kavelgrootte (totaal):	4.304 m <sup>2</sup>
Bestemming:	"Kantoorpand van maximaal negen duizend zevenhonderd tien meter (9.710 m <sup>2</sup> ) bruto vloeroppervlakte, een ondergrondse parkeergarage voor tweehonderd achtendertig (238) parkeerplaatsen met een kernopbouw (omvattende een entree, techniekruimte, fietsenstallingen containerruimte) van maximaal tachtig vierkante meter (80 m <sup>2</sup> ) bruto vloeroppervlakte met ter plaatse van de deelterreinen 5, 6, 7A een openbare bestemming voor het boven de parkeergarage gelegen maaiveld".
Dossiernummer:	E11481/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 voortdurende erfpacht (afkoop)
Tijdvak:	16 mei 1991 tot en met 15 mei 2041
Vervaldata:	16 mei en 16 november van elk jaar

Hieronder leest u onder welke voorwaarden de gemeente toestemming verleent voor de vermelde wijzigingen van het erfpachtrecht en welke stappen u verder moet nemen, waarbij voor wat betreft de hiervoor vermelde stappen geldt dat partijen over en weer verplicht zijn om hun medewerking te verlenen aan alle stappen (op het moment dat de eerste stap is uitgevoerd). Bovendien geldt dat de vestiging van de opstalrechten onlosmakelijk verbonden is met de overige stappen.

### **STAP 1 BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING**

Ter uitvoering van de eerdergenoemde afsprakenbrief, waaruit blijkt dat erfpachter voornemens is tot herontwikkeling, uitbreiding en transformatie over te gaan, zal ook het erfpachtrecht gewijzigd moeten worden. In de erfpachtakte ligt vast hoe het erfpachtrecht gebruikt mag worden. Om stap 1, het wijzigen van de bestemming en de bebouwing, te kunnen zetten, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Dit leest u in artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bestemmingswijziging en in artikel 6 sub b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bebouwingwijziging.

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

#### **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 AB1966 voor voortdurende erfpacht blijven voor u van toepassing.

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in de 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 12 september 2022 is aan u een omgevingsvergunning verleend door stadsdeel Zuid met nummer OLO - 6839579. Bij het versturen van deze aanbieding is de vergunning onherroepelijk.

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

De nieuwe bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht dienen in een notariële akte te worden vastgelegd en luiden vanaf de datum van aktepassering:

Kantoorruimte van maximaal 9.710 vierkante meter bruto vloeroppervlakte.

De juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouwingwijziging is de datum van aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

##### **4. Vervaldata**

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de bestemmings- en bebouwingwijziging. Deze blijven 16 mei en 16 november van elk jaar.



### **5. Geen canonverhoging**

Door het verlenen van toestemming tot bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de waarde van de grond niet hoger. Onder verwijzing naar artikel 3 lid 6 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 zal de gemeente dan ook geen herziening van de canon vorderen. De canon (vergoeding) blijft daarom hetzelfde.



### **STAP 2 INPERKING ERFPACHTRECHT E11481/1 T.B.V. DE VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT PARKEERGARAGE EN HET OPSTALRECHT WKO**

Het erfpachtrecht wordt door de gemeente en de erfpachter gewijzigd, in die voege dat het erfpachtrecht zodanig wordt beperkt – en voor zover nodig wordt van het erfpachtrecht door de erfpachter zodanig afstand gedaan welke door de gemeente wordt aanvaard – dat na te melden rechten van opstal gevestigd kunnen worden. Het erfpachtrecht wordt slechts beperkt voor de duur en de omvang van de opstalrechten. Nadat de opstalrechten zijn geëindigd rust het erfpachtrecht (wederom) op het gehele perceel.

### **STAP 3 VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT PARKEREN E16500/1 (APARTE AANBIEDING)**

Deze aanbieding betreft kenmerk 2022-10326.

### **STAP 4 VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT WKO E16497/1 (APARTE AANBIEDING)**

Deze aanbieding betreft kenmerk 2022-10325.

### **STAP 5 VERTICALE SPLITSING IN ERFPACHTRECHT I EN ERFPACHTRECHT II**

Voor het verticaal splitsen van voornoemd erfpachtrecht E11481/1 heeft u op basis van artikel 6 sub h van de Algemene Bepalingen 1966 toestemming van de gemeente nodig.

#### **Voorwaarden**

##### **1. Algemene en bijzondere bepalingen**

De AB 1966 voor voortdurende erfpacht blijven voor u van toepassing.

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. Ingangsdatum

De juridische ingangsdatum van de splitsing is de datum van het passeren van de notariële akte van verticale splitsing dan wel notariële akte van levering van één van de na splitsing ontstane erfpachtrechten.

De administratieve ingangsdatum van de verticale splitsing is 16 november 2022. De halfjaarlijkse administratieve vervaldata wijzigen niet na de verticale splitsing; deze blijven 16 mei en 16 november.

## 3. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in erfpachtrechten hetzelfde: 15 mei 2041. De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak.

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 16 mei 2041 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.

## 4. Splitsing van het erfpachtrecht, bestemming en bebouwingssomvang

Door het splitsen van het erfpachtrecht ontstaan de volgende erfpachtrechten:

- **Erfpachtrecht I:** dossiernummer E11481/4:  
plaatselijk bekend als: Barbara Strozziilaan 101 t/m 125 (oneven nummers) in Amsterdam, kadastraal bekend als: gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers 3842, 4453 en 4496 (geheel) en een gedeelte van de nummers 4454, 4455, 4456 en 4494, totale kavelgrootte (circa) 2.115 m<sup>2</sup>, op bijgevoegde tekening 2022-286 d.d. 5 september 2022 aangeduid met kruisarcering, bestemming en bebouwing: kantoorruimte van maximaal 9.710 vierkante meter bruto vloeroppervlak;
- **Erfpachtrecht II:** dossiernummer E11481/3:  
plaatselijk thans nog geen adres, gelegen op de hoek van de Domenico Scarlattilaan en Antonio Vivaldistraat (ongenummerd) in Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4493 (geheel) en een gedeelte van de nummers 4454, 4455, 4456 en 4494, totale kavelgrootte (circa) 2.189 m<sup>2</sup>, op bijgevoegde tekening 2022-286 d.d. 5 september 2022 aangeduid met enkele lijnarcering, bestemming en bebouwing: onbebouwd terrein, groot ca. 2.189 vierkante meter.

## 5. Verdeling nieuwe financiële waarden

### • Erfpachtrecht I (E11481/4):

Canon: € [REDACTED]  
Erfpachtgrondwaarde\*: € [REDACTED]  
Afkoopsom: € [REDACTED]

### • Erfpachtrecht II (E11481/3):

Canon: € [REDACTED]  
Erfpachtgrondwaarde\*: € [REDACTED]  
Afkoopsom: € [REDACTED]

\* dit is niet de actuele erfpachtgrondwaarde, maar de zogenoemde 'basisschaduwgrondwaarde'.



Voor een volledig overzicht inzake de verdeling van de canon, erfpachtgrondwaarde en eventuele afkoopsom over de door verticale splitsing te creëren erfpachtrechten, wordt verwezen naar de Financiële Bijlage. Deze vormt een onlosmakelijk onderdeel van onderhavige gemeentelijke aanbidding.

#### **6. Vervaldata**

De halfjaarlijkse administratieve vervaldata wijzigen niet na de verticale splitsing; deze blijven 16 mei en 16 november.

#### **7. Inmeting**

Uit de aan deze aanbidding gehechte tekening blijken de ligging en de grenzen van de te creëren erfpachtrechten (de hoekpunten van de grenzen worden daarin met coördinaten benoemd). De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en zullen in de akte worden vermeld. U kunt bij de notaris voorlopige perceelsgrenzen laten vaststellen of definitieve percelen laten vormen. Meer informatie hierover kunt u inwinnen bij uw notaris.

### **STAP 6 HERZIENING BIJ TRANSFORMATIE VAN ERFPACHTRECHT II (E11481/3)**

Ter uitvoering van de Afsprakenbrief bestaat stap 6 uit een Herziening van voortdurende erfpacht bij Transformatie (hierna: herziening bij transformatie). Door de canon ruim voor het einde van het lopende tijdvak te herzien, krijgt u zekerheid over de canon die u in de toekomst moet betalen. Er gaat dan een nieuw tijdvak van 50 jaar in. Daarnaast worden de grondwaarde en canon aangepast aan het actuele prijspeil. Ten slotte wijzigt bij de herziening bij transformatie tevens de bestemming en/of bebouwing.

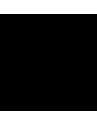
#### **Voorwaarden**

##### **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. Vanaf 16 november 2022 gelden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, in uw geval zijn dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000).

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in de notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbidding niet wordt afgeweken. Bij deze aanbidding zijn naast de bestaande bijzondere bepalingen, ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

1. Het Erfpachtrecht II is belast met een opstalrecht voor de ondergrondse parkeergarage. in dit kader:
  - verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
    - a. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en



- b. de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
      - zullen zo mogelijk bij de herziening van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
2. Het Erfpachtrecht II is belast met een opstalrecht WKO.  
in dit kader:
  - verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
    - a. de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
    - b. de samenhang tussen dit opstalrecht en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
      - zullen zo mogelijk bij de herziening van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- 3a. het laden en lossen vindt plaats via de Domenico Scarlattilaan en op het erfpachtperceel;
- 3b. de afvalinzameling voor alle bestemmingen en voor alle typen afval dient inpandig te worden opgelost;
- 3c. op het perceel mag geen buitenopslag plaatsvinden;
4. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.

## **2. Nieuwe bestemming en bebouwing en ingangsdatum**

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf de administratieve ingangsdatum, namelijk 16 november 2022:

- 1) maximaal 21.020 vierkante meter bruto vloeroppervlak (hierna: m<sup>2</sup> bvo) kantoorruimte (inclusief aan de kantoorruimte ondergeschikte en daarmee niet voor publiek toegankelijk café/bedrijfsrestaurant/kantine/rooftopbar gelegen op de bovenste bouwlaag),
- 2) maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen gelegen op de onderste vier bouwlagen ten behoeve van één of meer van uitsluitend de volgende gebruiksfuncties: café/restaurant en/of maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en/of sportvoorzieningen,
- 3) maximaal 480 m<sup>2</sup> bvo technische ruimte ten behoeve van alle voormelde bestemmingen.

Op 16 november 2022 gaat het nieuwe erfpachttijdvak in voor uw erfpachtrecht. De nieuwe einddatum is 15 november 2072.

De juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging is de datum van aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

U bent verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na de juridische



ingangsdatum. De bebouwing moet voltooid zijn op uiterlijk 31 januari 2026. U mag hiervan alleen afwijken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

Overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw is op grond van de Algemene bepalingen niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders heeft verkregen.

### **3. Vervaldata**

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de herziening bij transformatie. Deze blijven 16 mei en 16 november.

### **4. De canon na herziening bij transformatie**

De gemeente stelt de canon vast op basis van de erfpachtgrondwaarde bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten. Bij herziening bij transformatie kan de nieuwe canon mogelijk hoger zijn dan de oude. De AB 2000 bieden u verschillende betalingsmogelijkheden voor het nieuwe tijdvak:

- U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van € [REDACTED],-. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. U betaalt de canon elk half jaar uiterlijk op 16 mei en 16 november.
- U kiest voor een 10 jaar vaste canon van € [REDACTED],-. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. U betaalt de canon elk half jaar uiterlijk op 16 mei en 16 november. Hoe wij de canon berekenen, leest u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). De canon wordt voor het eerst aangepast op 16 november 2032.
- U kiest voor een 25 jaar vaste canon van € [REDACTED],-. Iedere 25 jaar wordt de canon aangepast aan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde, vermenigvuldigd met het canonpercentage dat geldt op dat moment. U betaalt de canon elk half jaar uiterlijk op 16 mei en 16 november. Hoe wij de canon berekenen, leest u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). De canon wordt aangepast op 16 november 2047.
- U betaalt de canon met € [REDACTED],- vooruit tot en met de einddatum van het nieuwe tijdvak van 50 jaar, zijnde 15 november 2072. Na de einddatum van uw erfpachttijdvak wordt een nieuwe canon van toepassing.

In de Financiële Bijlage vindt u de berekening van de canon die geldt voor Erfpachtrecht II (E11481/3) na herziening bij transformatie van Erfpachtrecht II, alsmede een overzicht met de bedragen voor elke betaalwijze. Op het als bijlage 4 aan deze aanbieding gehechte acceptatieformulier (hierna "Acceptatieformulier") kunt u voor erfpachtrecht II aangegeven op welke wijze u de canon wilt voldoen.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betaalwijzen. Daarna is het veranderen van de gekozen betaalwijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.



Financieel overzicht	
Jaarlijks geïndexeerde canon gebaseerd op een percentage van 3,00 (prijspeil: 2022)	€ [REDACTED], - per jaar
Vaste canon voor 10 jaar tot 16 november 2032, gebaseerd op een percentage van 2,90 (prijspeil: 2022)	€ [REDACTED], - per jaar
Vaste canon voor 25 jaar tot 16 november 2047, gebaseerd op een percentage van 3,25 (prijspeil: 2022)	€ [REDACTED], - per jaar
Afkoopsom voor de periode van 16 november 2022 tot en met 15 november 2072	€ [REDACTED], -

Kiest u voor vooruitbetaling (afkoopsom)? De aanvullende afkoopsom moet zijn betaald vóór het passeren van de akte doch uiterlijk op 16 december 2022. U kunt het bedrag overmaken op het rekeningnummer NL41RABO0110022440 van Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E11481/3. Bij betaling na de vervaldatum brengt de gemeente een bedrag aan vaste rente voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

NB. De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak. [REDACTED].

### Fiscaliteit

De erfpachter heeft de Gemeente verzocht om toestemming te verlenen voor voortijdige sloop (voordat aktepassering heeft plaatsgevonden) van de zogenaamde kernopbouw (omvattende een entree, techniekruimte, fietsenstallingen containerruimte) van maximaal 80 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De Gemeente heeft haar toestemming hieromtrent verleend. In dit kader dient u ervoor zorg te dragen dat de thans op het perceel bestaande bebouwing wordt verwijderd /gesloopt, zodat de staat van de grond op het moment van aktepassering onbebouwd is en daarmee de status van een bouwterrein heeft in de zin van art. 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting (Wet OB). Dit betekent dat er sprake zal zijn van een btw-belaste levering. De levering is belast met omzetbelasting. De btw die verschuldigd is over de meerwaarde van de erfpachtwijziging (welke door de gemeente wordt berekend) en de btw dient tijdig te worden betaald door erfpachter. De gemeente verstuurt hiervoor een nota aan de erfpachter.

### Grondbalans en aanbieding van vrijkomende grond

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het project worden hergebruikt voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die later weer op het terrein gebruikt kan worden voor aanvullingen moet door de erfpachter op het erfpacht- en/of werkterrein worden opgeslagen. Voor zover hergebruikgrond wordt gebruikt voor terreindelen die tot de openbare weg gaan behoren (zoals gevelaanvullingen onder toekomstig trottoir en dergelijke) dient de hergebruikgrond tevens milieuhygiënisch en civieltechnisch geschikt te zijn voor het openbaar gebruik.

Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van de gemeente Amsterdam. De erfpachter moet grond die definitief uit het project vrijkomt (schoon en

verontreinigd) derhalve aanbieden aan de Afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

Om grond te kunnen accepteren dient u zo vroeg mogelijk, maar minimaal één maand voor de start van de ontgraving, bij Bodem een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen. Dit formulier vindt u op de webpagina van de Grondbank Amsterdam op de website van de gemeente Amsterdam. Bodem neemt onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de gemeente. Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam. 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 de projectlocatie is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport vergoeden met EUR 0,25 per kubieke meter per kilometer.

Als Bodem:

- de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties) dan dient de erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze grond;
- aangeeft aan de erfpachter voor deze grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is de erfpachter vrij een andere verwerker te benaderen voor een alternatieve en mogelijk goedkopere verwerking;
- de grond niet kan accepteren omdat de grond niet tijdig en/of conform de hiervoor bedoelde aanvraag formulieren en het reglement aan Bodem is aangeboden, dan is erfpachter aansprakelijk voor het door de gemeente geleden nadeel.

De transportkosten zijn in de regel voor de erfpachter. Als Bodem een stort- of hergebruikslocatie aanwijst verder dan 25 kilometer hemelsbreed van de locatie van ontgraving, dan zijn de betreffende meerkosten voor de gemeente.

### **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 akten, kosten en inmeting**

Bij de bestemmings- en bebouwingwijziging; inperking van het erfpachtrecht ten behoeve van de vestiging van twee opstalrechten; verticale splitsing in Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II en de herziening bij transformatie voor Erfpachtrecht II wordt het erfpachtcontract tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtcontract moet de notaris nieuwe akten opmaken. Alle genoemde tussentijdse wijzigingen moeten binnen zes maanden in een notariële akte zijn vastgelegd, dit geldt ook voor de nieuwe canon en de ingangsdatum van de herziening bij transformatie. Deze benodigde notariële akten zullen direct opvolgend worden gepasseerd en tegelijkertijd ook ingeschreven in het Kadaster. De notariskosten, inschrijvingskosten bij het Kadaster en eventuele andere kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt. Als u

niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akten is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot herziening bij transformatie te ontbinden.

### **Erfpachtcontrole en nameting**

Voorts is de erfpachter is verplicht om op eerste aanschrijving van de Gemeente 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 van Erfpachtrecht II (E11481/3).

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 zes (6) maanden na realisatie en oplevering van het gewijzigde Erfpachtrecht II aangeleverd te worden.

Op basis van deze meting zal de definitieve grondwaarde (en daarvan afgeleid de canon of afkoopsom) voor de uitbreiding worden vastgesteld, één en ander zoals opgenomen in de door erfpachter en Gemeente ondertekende afsprakenbrief d.d. 24 september 2020. Voor de goede orde wijs ik erop dat indien bij nameting wordt geconstateerd dat een groter oppervlak en/of meer parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en/of andere bestemmingen zijn gerealiseerd dan de gegevens waarvan de gemeente in de onderhavige aanbieding is uitgegaan, de gemeente gerechtigd is om een hieraan aangepaste canon (of indien de canon vooruit is betaald een aanvullende afkoopsom) in rekening te brengen, waarbij de ingangsdatum van deze verhoging 16 november 2022 betreft. Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal worden gebaseerd op dezelfde grondwaarden (of bij gebreke daarvan hetzelfde prijspeil) en canonpercentages die zijn gebruikt voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en canonbedragen zoals in onderliggende aanbieding is opgenomen. 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.

### **Hoe lang is deze aanbieding geldig?**

Deze aanbieding is geldig tot en met **9 maart 2023**. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u een nieuwe aanvraag in te dienen. Op de nieuwe aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing. Zoals eerder vermeld is onderliggende aanbieding onlosmakelijk (één en ondeelbaar) verbonden met een aanbieding opstalrecht parkeren met kenmerk 2022-10326 d.d. 9 december



2022 en een aanbieding opstalrecht WKO met kenmerk 2022-10325 d.d. 9 december 2022. Slechts indien de aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de erfpachter zijn geaccepteerd, komen de overeenkomsten tot stand.

### **Wat moet u nu doen?**

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuur u dit **uiterlijk 9 maart 2023** 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.

### **Bestuurlijke goedkeuring**

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent.

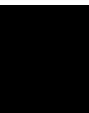
Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking. Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot de erfpachtwijzigingen uit onderhavige aanbiedingsbrief 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.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl). Er komt dan geen overeenkomst tot wijziging tot stand tussen u en de gemeente. De bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht blijven dan ongewijzigd en u mag het erfpachtrecht alleen op deze manier blijven gebruiken.

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

- Indien u kiest voor afkoop bij de herziening bij transformatie (stap 6), dient u de afkoopsom voor 16 december 2022 te betalen of bij aktepassering (indien de aktepassering plaatsvindt voor de voormelde datum).
- Als u een hypotheek heeft, kunnen de erfpachtwijzigingen daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.
- U bent btw verschuldigd, hiervoor ontvangt u een factuur van de gemeente die u tijdig dient te betalen.
- U betaalt mogelijk ook overdrachtsbelasting. Ook daarover kan uw notaris u 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.



**Heeft u nog vragen?**

Dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Voor algemene informatie kunt u terecht op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

Met vriendelijke groet,



Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling



**BIJLAGE 1**

De tekening die ziet op de verticale splitsing d.d. 5 september 2022 met kenmerk 2022-286 is separaat (digitaal als PDF-bestand) bijgevoegd.



**BIJLAGE 2****Financiële bijlage I: splitsing in erfpachtrechten****Verdeling financiële waarden**

Per erfpachtrecht wordt de canon, erfpachtgrondwaarde en afkoopsom als volgt:

**Erfpachtrecht I (E11481/4)**

Plaatselijke aanduiding	Canon voortdurend (afgekocht t/m 15 mei 2041)	Afkoopsom voortdurend t/m 15 mei 2041	Erfpacht- grondwaarde <sup>1</sup>
Barbara Strozzilaan 101 t/m 125 (oneven nummers) in Amsterdam	€ ██████████	€ ██████████	€ ██████████

**Erfpachtrecht II (11481/3)**

Plaatselijke aanduiding	Canon voortdurend (afgekocht t/m 15 mei 2041)	Afkoopsom voortdurend t/m 15 mei 2041	Erfpacht- grondwaarde <sup>1</sup>
plaatselijk thans nog geen adres, gelegen op de hoek van de Domenico Scarlattilaan en Antonio Vivaldistraat (ongenummerd) in Amsterdam	€ ██████████	€ ██████████	€ ██████████

<sup>1</sup> Dit is niet de actuele erfpachtgrondwaarde, maar de basisschaduwgrondwaarde en tevens de boekwaarde



**BIJLAGE 2****Financiële bijlage II: herziening bij transformatie****Berekening canon na herziening bij transformatie**

De canon voor het herziene erfpachtrecht wordt berekend op basis van het toepasselijke grondprijnsbeleid en op basis van het canonpercentage van het moment van volledige aanvraag, met inachtneming van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte in de nieuwe situatie.

Voor een uitleg van de hieronder opgenomen begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst die in deze financiële bijlage is opgenomen.

**Toelichting actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en/of bebouwing na herziening bij transformatie**

Grondwaarde per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) (nieuwe) bestemming/bebouwing. <sup>2</sup>	<p>1. € █████, - voor de bestemming: kantoorruimte</p> <p>2. € █████, - voor de bestemming: voorzieningen gelegen op de onderste vier bouwlagen ten behoeve van één of meer van uitsluitend de volgende gebruiksfuncties: café/restaurant en/of maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en/of sportvoorzieningen</p> <p>3. € █████ voor de bestemming: technische ruimte ten behoeve van alle voormelde bestemmingen</p>
Aantal m <sup>2</sup> bvo	<p>1. 21.020 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>2. 500 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>3. 480 m<sup>2</sup> bvo</p>
Depreciatie	10%
Indexering grondwaarden	1,13341258230
Actuele erfpachtgrondwaarde*	€ █████, -
Restitutiebedrag	€ █████, -

**Toelichting berekening van de canon**

Grondslag voor nieuwe canon: Actuele erfpachtgrondwaarde verminderd met restitutiebedrag (A)*	€ █████ -
---	-----------

**Toelichting berekening een jaarlijks te indexeren canon**

<sup>2</sup> Hoe deze grondprijns wordt vastgesteld, leest u onder "2. Hoe wordt de actuele grondprijns bepaald?"



Grondslag voor nieuwe canon (A)*	€ [REDACTED],-
Canonpercentage 1 jaarlijkse indexering (B) <sup>3</sup>	3,00% (4 <sup>e</sup> kwartaal 2022)
Nieuwe jaarcanon (A x B)	€ [REDACTED]

**Toelichting berekening een vaste canon van 10 jaar**

Grondslag voor nieuwe canon: (A)*	€ [REDACTED] -
Canonpercentage 10 jaar vast (B)	2,90% (4 <sup>e</sup> kwartaal 2022)
Nieuwe jaarcanon (A x B)	€ [REDACTED],-

**Toelichting berekening een vaste canon van 25 jaar**

Grondslag voor nieuwe canon: (A)*	€ [REDACTED] -
Canonpercentage 25 jaar vast (B)	3,25% (4 <sup>e</sup> kwartaal 2022)
Nieuwe jaarcanon (A x B)	€ [REDACTED],-

**Toelichting berekening afkoopsom voor nieuw tijdvak (50 jaar)**

Actuele erfpachtgrondwaarde (A)*	€ [REDACTED]
Canonpercentage 1 jaarlijkse indexering (B)	3,00% (4 <sup>e</sup> kwartaal 2022)
Canon, als basis voor de afkoopsom (A x B)	€ [REDACTED],-
Afkoopsom (zonder restitutie) (C)	€ [REDACTED] -
bedrag restitutie(D)	€ [REDACTED] -
Afkoopsom verminderd met restitutie (C – D)	€ [REDACTED] -

[REDACTED]

Voor de wijze waarop de vooruitbetaling van de canon voor het *voortdurend erfpachtrecht* wordt berekend, verwijzen wij u naar het Beleid Afkoopinstructie dat u via de volgende link kunt terugvinden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/afkoopinstructie/>

**BEGRIPPEN****Erfpachtgrondwaarde**

De waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. De erfpachtgrondwaarde berekenen we door de herbouwkosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de erfpachtgrondwaarde.

<sup>3</sup> Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"



### **Canon en canonpercentage**

De canon is de erfpachtgrondwaarde, vermenigvuldigd met het zogeheten canonpercentage. Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). De gemeente stelt elk kwartaal de canonpercentages vast voor voortdurende erfpacht en jaarlijks voor eeuwigdurende erfpacht.

### **Restitutie**

Herziening bij Transformatie van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:

- a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.
- b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de gemeente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de genoemde restantwaarde.

### **Afkoopfactor**

De afkoopfactor is het getal waarmee de canonstijging vermenigvuldigd moet worden om de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage (afkooppercentage) voor de afkoopberekening wordt bepaald door de gemeentelijke discontovoet en door de verwachte toekomstige indexering van uw canon. Deze percentages worden, net zoals de canonpercentages, ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Alleen bij erfpachtrechten onder de AB2000 met een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon, rekent de gemeente op een afwijkende manier. Dit komt omdat de huidige canon voor die erfpachtrechten weinig zegt over de hoogte van de toekomstige canon, vanwege de 10-jaarlijkse dan wel 25-jaarlijkse canonaanpassing.

#### **1. Hoe wordt de actuele erfpachtgrondwaarde bepaald?**

De erfpachtgrondwaarde berekenen we door de herbouwkosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de erfpachtgrondwaarde. Bij de berekening van de canon en/of afkoopsom wordt de erfpachtgrondwaarde (eventueel) gecorrigeerd, afhankelijk van het betreffende fiscale regime en de grondwaardebepaling, met een genormeerde fiscale component.

#### ***De herbouwkosten***

De herbouwkosten zijn de kosten van de aannemer voor het bouwen van het pand en de bijkomende kosten zoals voor het ontwikkelen van het bouwplan, adviseurs- en architectenkosten, (gemeentelijke) heffingen, verkoopkosten, sloopkosten en de winst voor de ontwikkelaar. Deze kosten worden genormeerd. Bij het bepalen van de herbouwkosten gaan we ervan uit dat hiervoor een kwalitatief goede woning te bouwen is die voldoet aan de eisen van het



bouwbesluit. We bepalen de herbouwkosten met behulp van een kostenramingsmethode en kengetallen van een onafhankelijk bouwkostenbureau. De herbouwkosten worden jaarlijks aangepast aan de actuele prijzen.

### ***Commerciële bestemmingen***

Meestal wordt vastgoed voor commerciële bestemmingen, zoals kantoor-, bedrijfs- en detailhandel, verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde van deze bestemmingen berekenen we daarom aan de hand van de huuropbrengsten. Hierbij houden we rekening onder andere met het bruto aanvangsrendement (BAR) dat op een locatie van toepassing is. Bij een commerciële bestemming wordt de erfpachtgrondwaarde net als bij woningbouw bepaald door de herbouwkosten van de commerciële waarde af te trekken.

Soms is het niet mogelijk om de grondprijs te bepalen op de hierboven omschreven manier. In dat geval wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald op basis van een exploitatieberekening.

### **Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?**

De canon is de erfpachtgrondwaarde van de kale grond onder uw pand, vermenigvuldigd met het zogeheten canonpercentage. Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). De gemeente stelt elk kwartaal de canonpercentages vast voor voortdurende erfpacht en jaarlijks voor eeuwigdurende erfpacht.



### **BIJLAGE 3**

#### **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.



**BIJLAGE 4**

**Retouradres:**

Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

T.a.v. [REDACTED] en de Bedrijfsadministratie

Antwoordnummer 10999

1000 RA AMSTERDAM

[erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl)

**ACCEPTATIEFORMULIER**

Bestemmings- en bebouwingwijziging, inperking erfpachtrecht, verticale splitsing en Herziening bij transformatie

---

**Verklaring**

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

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

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

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

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

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

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

van NSI Kantoren B.V. statutair gevestigd te: \_\_\_\_\_

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

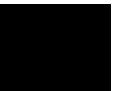
Plaatselijke aanduiding: Barbara Strozzilaan 101 t/m 125 (oneven nummers)

Kadastrale aanduiding: gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers 3842, 4453, 4454, 4455  
4456, 4493, 4494 en 4496

Kavelgrootte (totaal): 4.304 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming en bebouwing:

"Kantoorpand van maximaal negen duizend zevenhonderd tien meter (9.710 m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte, een ondergrondse parkeergarage voor tweehonderd achtendertig (238) parkeerplaatsen met een kernopbouw (omvattende een entree, techniekruimte, fietsenstallingen containerruimte) van maximaal tachtig vierkante meter (80 m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte met ter plaatse van de deelterreinen 5, 6, 7A een openbare bestemming voor het boven de parkeergarage gelegen maaiveld".



Dossiernummer: E11481/1

Nieuwe bestemming en bebouwing Erfpachtrecht I (E11481/4):

Kantoorruimte van maximaal 9.710 vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Nieuwe bestemming en bebouwing Erfpachtrecht II (E11481/3):

- 1) maximaal 21.020 vierkante meter bruto vloeroppervlak (hierna: m<sup>2</sup> bvo) kantoorruimte (inclusief aan de kantoorruimte ondergeschikte en daarmee niet voor publiek toegankelijk café/bedrijfsrestaurant/kantine/rooftopbar gelegen op de bovenste bouwlaag),
- 2) maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen gelegen op de onderste vier bouwlagen ten behoeve van één of meer van uitsluitend de volgende gebruiksfuncties: café/restaurant en/of maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en/of sportvoorzieningen,
- 3) maximaal 480 m<sup>2</sup> bvo technische ruimte ten behoeve van alle voormelde bestemmingen.

Algemene Bepalingen: AB1966 voortdurende erfpacht (afkoop)

Tijdvak: 16 mei 1991 tot en met 15 mei 2041

Vervaldata: 16 mei en 16 november van elk jaar

**akkoord** te gaan met de aanbieding houdende bestemmings- en bebouwingwijziging, inperking erfpachtrecht t.b.v. vestiging opstalrechten, verticale splitsing en herziening bij transformatie, inclusief de financiële bijlagen en de integriteitsclausule, van 9 december 2022 met kenmerk 2022-6912 en te voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden,

en voor wat betreft Erfpachtrecht II (E11481/3) te kiezen voor:

- Betaling van een jaarlijks te indexerende canon van € [REDACTED] - voor de periode van 16 november 2022 tot 16 november 2023, of
- Betaling van een vaste canon van 10 jaar van € [REDACTED],- voor de periode van 16 november 2022 tot 16 november 2032, of
- Betaling van een vaste canon van 25 jaar van € [REDACTED],- voor de periode van 16 november 2022 tot 16 november 2047, of
- Betaling van een afkoopsom van € [REDACTED] - voor de periode van 16 november 2022 tot en met 15 november 2072.

*(graag één van bovenstaande 4 betalingswijzen kiezen door deze aan te vinken).*

---

### Notarisgegevens

De notariële akten met wijzigingen van het erfpachtrecht zullen worden ondertekend bij notaris:

Naam : \_\_\_\_\_

Kantoor : \_\_\_\_\_

Adres/ Postbus : \_\_\_\_\_



Postcode : \_\_\_\_\_  
Vestigingsplaats : \_\_\_\_\_  
E-mailadres : \_\_\_\_\_

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

---

### Ondertekening

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

Handtekening(en):

\_\_\_\_\_

#### Let u ook op:

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuur u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.
- Is sprake van meerdere erfpaters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een los document. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.

