



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Kadans Science Partner XIX B.V.

5.1,1d

Rijksweg 5  
5076 PB Haaren

Datum	23 november 2021	Projectnaam: AMC Medical Business Park
Ons kenmerk	2019-5405	
Dossiernummer	E 13747/1	Plannummer: 503.18
Behandeld door	5.1,1d (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	Telefoon: 5.1, 1d
Mailadres	5.1,1d @amsterdam.nl	

Kopie aan

Bijlagen

- Tekening nummer T1900166 van 28 september 2021
- Tekening WKO-bronnen met kabels en leidingen
- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Nulmeting bodem
- Algemene Bepalingen 2016 Amsterdam
- Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Financieel overzicht

Onderwerp

Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van het perceel gelegen aan Meibergdreef en Tafelbergweg, kavel E, AMC Medical Business Park

Geachte heer 5.1, 1d ,

Op 19 januari 2018 hebben de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: gemeente) en Amsterdam UMC, locatie AMC (hierna te noemen: AMC), een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van het Medical Business Park (hierna te noemen: MBP) op terreinen in eigendom van het AMC en de uitgifte in erfpacht van kavels in eigendom van het AMC, waaronder de onderhavige kavel E, conform het gemeentelijk gronduitgifte- en grondprijnsbeleid op basis van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de Gemeente als gevolmachtigde en derhalve in naam en voor rekening van het AMC de erfpachtuitgifte van kavel E verbintenisrechtelijk en zakenrechtelijk regelt.

Onder verwijzing naar voornoemde samenwerkingsovereenkomst; de tussen het AMC en u tot stand gekomen optieovereenkomst; het in dat kader in november 2021 goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot kavel E en onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de hierboven genoemde optieovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan, bied ik u hierbij in opdracht van, en namens het AMC, in eeuwigdurende erfpacht aan het perceel, zoals op tekening nummer T 1900166, van 28 september 2021, met lijn- en kruisarcering is aangegeven.

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

Dit perceel (kavel E) is in eigendom van AMC en is gelegen aan de Meibergdreef en Tafelbergweg te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1570 ged. en groot ongeveer 1.335 m<sup>2</sup>.

De gemeente biedt u in opdracht van en namens het AMC als juridisch grondeigenaar c.q. erfverpachter het perceel (kavel E) in eeuwigdurende erfpacht aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (canon) die verplicht dient te worden afgekocht. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ...	: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming ...	: 8.192 m2 bvo bedrijfsruimte ten behoeve van bedrijven en instellingen, gericht op medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria en maatschappelijke dienstverlening van minimaal 4.007 m2 bvo en maximaal 4.007 m2 bvo voor de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties; een fietsen/scooterstalling van 178 m2 bvo op de begane grond; 31 parkeerplaatsen in een éénlaags verdiepte parkeergarage;
Erfpachtgrondwaarde ...	: 5.1,2,b (exclusief BTW)
Canon.....	: 5.1,2,b uitgaande van een canonpercentage van 5.1,2,b
Afkoopsom .....	: €5.1,2,b
Geplande ingangsdatum:	: 16 december 2021

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

Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst. De bepalingen uit deze optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden, worden genoemd onder het kopje 'Projectafspraken'.

Met de acceptatie van onderhavige erfpachtaanbieding zal de op 2 november 2021 aan u verzonden erfpachtaanbieding van 2 november 2021 komen te vervallen.

## **ERFPACHTVOORWAARDEN**

### **Algemene Bepalingen**

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2016') met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016. Daar waar in de Algemene Bepalingen "de gemeente" of "gemeente Amsterdam" is opgenomen, dient "het AMC" te worden gelezen. Tevens geldt dat waar "B&W" of "Gemeenteraad" staat, "de Raad van Bestuur van Amsterdam UMC, locatie AMC" dient te worden gelezen.

De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/>

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente namens het AMC het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen de betaling van een canon, die voor de eeuwigdurende looptijd op grond van het voor deze uitgifte geldende grondprijsbeleid bij vooruitbetaling voldaan moet worden. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Conform afspraak in de samenwerkingsovereenkomst van 19 januari 2018 (artikel 4.7) is na vestiging van het erfpachtrecht uitsluitend het AMC als erfverpachter belast met het beheer van dit erfpachtrecht en is het AMC de partij die de erfpachter aanspreekt dan wel door de erfpachter wordt aangesproken in het kader van nakoming van de erfpachtvoorwaarden. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, die betrekking hebben op het beheer zijn overeenkomstig van toepassing met uitzondering van artikel 11, artikel 25 en artikel 26.

### **Bijzondere Bepalingen**

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu-hygiënische gesteldheid van dit perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan deze akte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
- 2a. het perceel is bestemd tot 8.192 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) bedrijfsruimte ten behoeve van bedrijven en instellingen, gericht op medische dienstverlening, waaronder laboratoria en maatschappelijke dienstverlening van minimaal 4.007 m<sup>2</sup> bvo met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties van maximaal 4.007 m<sup>2</sup> bvo; een fiets- en scooterstalling van 178 m<sup>2</sup> bvo op de begane grond en 31 parkeerplaatsen in een éénlaags verdiepte parkeergarage;
- 2b. indien de erfpachter met een derde partij een huurovereenkomst of ingebruikgevingsovereenkomst wenst te sluiten, dient het AMC hierover vooraf geïnformeerd te worden;
- 2c. het op tekeningnummer T 1900166 van 28 september 2021 met kruisarcering aangegeven gedeelte van het perceel, groot 94 m<sup>2</sup>, dient te worden bebouwd met een overstek ten behoeve van de entree aan de zuidzijde van het perceel;
- 2d. het op tekeningnummer T 1900166 van 28 september 2021 met lijnarcering aangegeven gedeelte van het perceel, groot 49 m<sup>2</sup>, is bestemd tot bedrijfsstoffeneiland, als onlosmakelijk onderdeel van de laboratoria en dient conform wettelijke regelgeving uitsluitend ten behoeve van de opslag van o.a. het inkoopstation, de noodstroomaggregaat en opstelplaats voor laboratoriumgassen, die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van de laboratoria; het is de erfpachter nadrukkelijk bekend dat het gedeelte van het perceel tussen het gebouw waarin de laboratoria worden gerealiseerd en het bedrijfsstoffeneiland in eigendom blijft van het AMC en in overleg met AMC door de erfpachter zal worden ingericht voor het laden en lossen; de erfpachter is met toestemming van het AMC gerechtigd voor eigen rekening en risico op, in, aan of onder onderhavige perceel, leidingen, kabels, vezels en dergelijke, te leggen in een betonnen leidinggoot, en andere voorzieningen aan te brengen, te hebben, te onderhouden en te gebruiken; ter zake van deze kabels en leidingen c.a. zal in overleg met AMC een erfdienstbaarheid worden gevestigd;
- 2e. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 3a. het laden en lossen vindt plaats op het terrein, dat eigendom is van AMC, gelegen tussen het bedrijfsstoffeneiland en kavel E;
- 3b. op het perceel mag geen buitenopslag plaatsvinden en de afvalverzameling dient inpandig te worden opgelost;
- 4a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen op basis van het in november 2021 door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

- 4b. 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;
- 4c. de bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde perceeldelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- 4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling als bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016 waarbij de vrijstelling niet door de gemeente maar door het bestuur van het AMC wordt verleend;
- 5a. voor het Medical Business Park (MBP) is parkmanagement ingesteld, betrekking hebbend op de organisatie en afname van facilitaire diensten in de ruimste zin ten behoeve van alle aan het parkmanagement deelnemende erfpachters en andere daaraan deelnemende belanghebbenden; de Vereniging Parkmanagement MBP (hierna "Vereniging") is verantwoordelijk voor het parkmanagement;
- 5b. de erfpachter is verplicht jaarlijks een nader door het bestuur van de Vereniging vast te stellen bijdrage aan de Vereniging te voldoen ter dekking van de kosten van parkmanagement, welke vergoeding zal zijn gerelateerd aan een marktconforme bijdrage op het niveau van een standaard parkmanagement;
- 5c. aan het verwerven van het erfpachtrecht is de verplichting om lid te worden van de Vereniging onlosmakelijk verbonden; de erfpachter dient zich binnen 14 dagen na het verwerven van het erfpachtrecht, dan wel, indien het erfpachtrecht eerder wordt verworven of uitgegeven aan de erfpachter dan dat de Vereniging is opgericht, binnen 14 dagen na oprichting van de Vereniging, in te schrijven als lid van de Vereniging;
- 5d. de erfpachter is verplicht de door de door de Vereniging aangeboden diensten af te nemen, onverlet latende de verplichtingen zoals omschreven in bijzondere bepaling 5b.
- 5e. de bepalingen inzake parkmanagement zijn onlosmakelijk verbonden met de erfpacht; bij vervreemding van het erfpachtrecht dient onderhavige bijzondere bepaling 5 door de erfpachter bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger op straffe van verbeurte van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 5.1.2,b (zegge: 5.1.2,b), peildatum 1 januari 2021, onverminderd het recht van de erfpachter om nakoming van de onderhavige bijzondere bepaling te vorderen; deze boete zal worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens van het CBS, dan wel daarvoor in de plaats gestelde indexcijfers;
- 5f. de erfpachter en zijn rechtsverkrijgende(n) dienen de uit het lidmaatschap van de Vereniging en de bijzondere bepalingen voortvloeiende verplichtingen op zodanige wijze aan een gebruiker/ huurder op te leggen, waardoor de nakoming van deze verplichtingen door de gebruiker/ huurder voor zover het hen aangaat jegens de Vereniging op voldoende wijze is gewaarborgd;
- 5g. de erfpachter is verplicht de Vereniging onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen indien het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen dan wel door een andere gebruiker/ huurder in gebruik is genomen.

Ten behoeve van eigen gebruik zal er een inpandige traforuimte van 13 m<sup>2</sup>, alsmede een WKO-installatie van 28 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd. Als onderdeel van de WKO-installatie zullen met toestemming van het AMC twee bronnen worden gerealiseerd buiten het in erfpacht uitgegeven perceel op het terrein van AMC in de openbare ruimte. De bronnen met bijbehorende aan- en afvoerleidingen c.a. zijn in rood indicatief aangegeven op de tekeningen van de WKO-bronnen, die als bijlage bij de erfpachtaanbieding zijn gevoegd.

De erfpachter is ermee bekend dat voor de aanleg en onderhoud van de bronnen en de leidingen een vergunning vereist zal zijn conform de afgegeven omgevings-/MIOR vergunning en de door de omgevingsdienst of ander bevoegd gezag afgegeven vergunningen. Dit is beschreven in ① de

Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) en ② de bijbehorende Nadere Regels WIOR ([www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare)).

Ook is de erfpachter verplicht de posities van bron(nen) en leidingen in het kader van de Wet Informatieuitwisseling Boven en Ondergrondse Netten (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

Voorts zullen ook andere leidingen en kabels worden aangelegd in de openbare ruimte tussen kavel E en het bijbehorende bedrijfsstoffeneiland. Deze zijn indicatief aangegeven op de tekening kabels en leidingen en WKO-bronnen, die eveneens als bijlage bij de erfpachtaanbieding is gevoegd. Ter zake van deze kabels en leidingen en WKO-bronnen c.a. zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd.

Indien u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

#### **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 milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de te realiseren bestemming(en).

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. Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente in opdracht van en namens het AMC een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op 5.96-NAP. Indien deze peilmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

#### **VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT**

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente handelend namens het AMC aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden: 16 december 2021.

De gemeente zal in overleg met de erfpachter en namens het AMC het perceel op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

**ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING /  
SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW**

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente namens het AMC het te bouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

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 de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging; van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 (WBR) van de uit te geven onroerende zaak;
- 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 de gemeente de economische verkrijging namens het AMC melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

## FINANCIËLE GEGEVENS

### 1. Erfpachtgrondwaarde, canons en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 5.1,2,b (exclusief BTW). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria en maatschappelijke dienstverlening	€ 5.1, 2b -	m <sup>2</sup> bvo
Ondersteunende kantoorfuncties Laboratorium	€ 5.1, 2b	m <sup>2</sup> bvo
Parkeerplaats (geheel verdiept)	€ 5.1,2,b	per parkeerplaats
Fiets/scooter parkeren	€ 5.1, 2b	m <sup>2</sup> bvo

De canon bedraagt 5.1,2,b en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 5.1, 2b.

De bedragen (prijspeil september 2019) worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex reeks alle huishoudens 2015=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met ingang van datum prijspeil (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van prijspeil: september 2019 tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van ingangsdatum erfpacht). Er zal geen sprake zijn van prijsverlaging in geval van negatieve indexering.

U bent verplicht de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom. De totale afkoopsom bedraagt ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht 5.1,2,b, - (artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

### 2. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan namens het AMC de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor het te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening. Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte 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. Het AMC 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 gebouwde in opdracht van het AMC door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengeko-

men vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

### 3. Gestandoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbieding genoemde en in het financieel overzicht opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom met het onderliggende canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente namens het AMC de bedragen aan het dan geldende grondprijsspeil aanpassen. De financiële voorwaarden worden niet aangepast indien het erfpachtrecht niet is gevestigd of niet tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan.

### 4. Betalingen erfpacht

Het AMC zal zorgdragen voor de verzending van de facturen voor de afkoopsom en BTW.

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

#### 1. Afkoopsom

De afkoopsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

#### 2. BTW

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

#### 3. Aanvullende canon/afkoopsom

Voor zover de gemeente namens het AMC de erfpachtgrondwaarde/canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde/Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de 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 binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan

#### 4. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente handelend namens het AMC of rechtstreeks aan het AMC opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

#### 5. Rente

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

### VERSTUREN GEGEVENS NA AKTEPASSERING

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente handelend namens AMC 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 het AMC geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
- e. de overmakingsdata van deze betalingen aan het AMC .

#### **PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW**

Als 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, als dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

#### **PROJECTAFSPRAKEN**

Relevante projectafspraken worden ingevuld op basis van het definitief ontwerp.

#### **INTEGRITEITSCLAUSULE**

Op deze erfpachtaanbieding is de onderhavige integriteitsclausule van de gemeente integraal van toepassing. Daar waar 'gemeente' staat vermeld dient te worden gelezen: 'de gemeente Amsterdam, handelend in opdracht en namens AMC'.

De gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een erfpachtovereenkomst. 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 namens het AMC 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 en het AMC 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 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 hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente en het AMC voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

## **SLOTBEPALINGEN**

1. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering  
Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen is de gemeente handelend namens het AMC bevoegd,
  - a) zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd, geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;

b) zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de erfpachtgrondwaarde jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardeprijsbeleid geldende grondwaardepeil van de erfpachtgrondwaarde.

## 2. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen perceel. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en vormen op hun beurt de basis voor de inschrijving in het kadaster.

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeenkomen, dan dient u dat direct aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen of en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

## 3. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente namens het AMC deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de akte van vestiging reeds is ingeschreven in de openbare registers.

## 4. Plankosten/Schade

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

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt en de gemeente op grond daarvan namens het AMC de erfpachtovereenkomst ontbindt, behouden de gemeente en/ of het AMC zich het recht voor een aanvullende schadeloosstelling te vorderen.

## 5. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding namens het AMC onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 4. 1 van de optieovereenkomst opgenomen verplichtingen heeft voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van die voorwaarde bevoegd uw optierecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is *30 november 2021*.

Als u met deze aanbieding instemt, en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de optieovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen de hierboven genoemde termijn.

Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

Als het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen, zal ik het bestuur van het AMC voorstellen het perceel aan u in erfpacht uit te geven.

De gemeente doet deze aanbieding namens het AMC gedurende de aangegeven periode van acceptatie tot en met 30 november 2021 gestand.

Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente namens het AMC ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente handelend namens het AMC het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het perceel als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

5.1, 1d




handelend in naam en voor rekening van het AMC,

5.1,1d

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

## BERICHT VAN ACCEPTATIE

Perceel: kavel E  
Dossiernr. E 13747/1  
Plan nr. 503.18  
Project : Medical Business Park

Ondergetekende(n) <sup>5.1,1d</sup>   
handelend voor Kadans Science Partner XIX B.V.  
in zijn/haar/hun hoedanigheid van indirect bestuurder  
op grond van een benoemingsbesluit  
verklaart/verklaren

zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten:

Notariskantoor Lexence N.V.

Notaris <sup>5.1,1d</sup> 

Adres notaris in Amsterdam Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam


Ondergetekende valt t.a.v de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:

Naam Belastingeenheid **Grote ondernemingen, Eindhoven**

Adres Belastingeenheid **Postbus 90056, 5600 PJ Eindhoven**

Plaats **Haaren**

Dagtekening **25 November 2021**

Handtekening(en) <sup>5.1,1d</sup> 

- (\*) naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)
- (\*) naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)
- (\*) vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)
- (\*) voor zover vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n) niet expliciet blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel grondslagen invullen en meezenden (statuten en als van toepassing volmacht).
- (\*) naam en adres Amsterdams notariskantoor
- (\*) naam en postadres belastingeenheid