



Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Naam contractpartij optieovereenkomst  
t.a.v. de heer , mevrouw , voorletter achternaam  
Straat Huisnummer  
Postcode, Woonplaats

Datum  
Ons kenmerk

2019-5405

Dossiernummer E 13747/1

Behandeld door

Projectnaam: AMC Medical Business Park

Plannummer: 503.18

(afdeling Erfpacht en Uitgifte)

@amsterdam.nl / telefoon:

Kopie aan

Bijlagen terreinspecificatie en nadere informatie  
Tekening nummer T 1900166 van 12 augustus 2019  
Financieel overzicht  
Algemene Bepalingen 2016 Amsterdam  
Nulmeting bodem  
Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

Onderwerp model-Erfpachtaanbieding eeuwigdurende erfpacht van het perceel gelegen aan  
Meibergdreef en Tafelbergweg, kavel E, AMC Medical Business Park

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Model-erfpachtaanbieding

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd.

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 een 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 grondprijsbeleid op basis van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de Gemeente als gevolmachtigde en derhalve in naam en voor rekening van het AMC de erfpachtuitgifte de onderhavige kavel E verbintenrechtelijk en zakenrechtelijk regelt.

Onder verwijzing naar voornoemde samenwerkingsovereenkomst; de tussen het AMC en u tot stand gekomen optieovereenkomst; het in dat kader op [datum] goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot kavel E en onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

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 12 augustus 2019, met lijn- en kruisarcering is aangegeven. 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 867 ged. en kadastraal groot ongeveer 1.286 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 .... | : minimaal 7.000 m <sup>2</sup> bvo en maximaal 7.528 m <sup>2</sup> bvo ten behoeve van bedrijven en instellingen, gericht op medisch gerelateerde dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende kantoorfuncties (maximaal 50%). Het auto parkeren dient verplicht op eigen perceel te worden opgelost in een één laag verdiepte parkeergarage en 190 m <sup>2</sup> bvo fiets/ scooterparkeerplaatsen dienen ook inpandig te worden opgelost; nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO] |
| Erfpachtgrondwaarde ... | : € ,00 (exclusief BTW)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Canon.....              | : € uitgaande van een canonpercentage van 2,39 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Afkoopsom .....         | : €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Geplande ingangsdatum:  | uiterlijk binnen 6 maanden na acceptatie van deze aanbieding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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'.

## **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 en 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 van toepassing met uitzondering van artikel 11.

### **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 milieuhygiënische 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 milieuhygiënische 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 minimaal 7.000 m<sup>2</sup> en maximaal 7.528 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) bedrijfsruimte ten behoeve van bedrijven en instellingen, gericht op medische dienstverlening, waaronder laboratoria, maatschappelijke dienstverlening met de daarbij behorende ondersteunende kantoorfuncties (maximaal 50%); het auto parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen perceel in een éénlaagse verdiepte parkeergarage en 190 m<sup>2</sup> bvo fiets/scooter parkeren dient ook in pandig te worden gerealiseerd; op [nader in te vullen op basis van goedgekeurd DO];
- 2b. het op tekeningnummer T 1900166 van 12 augustus 2019 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;
- 2c. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemming(en) te gebruiken, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt als ondersteunende kantoorruimte.
- 3a. het laden en lossen dient geheel op eigen perceel te geschieden en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3b. op het perceel mag geen buitenopslag plaats vinden en de afvalverzameling dient in pandig te worden opgelost;
- 3c. het laden en lossen dient geheel op eigen perceel te geschieden;
- 4a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen op basis van het op [datum] 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 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 het aantal uiteindelijk gerealiseerde m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak op het bij deze uitgifte uitgegeven perceel;
- 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 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 € 100.000.-- (zegge: honderdduizend euro) (peildatum 1 januari 2019), onverminderd het recht van de erfverpachter 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, dat 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.

De bijzondere bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het bouwprogramma en het definitieve DO. Van de bovenstaande bijzondere bepalingen zullen alleen die opgenomen en aangepast worden die van toepassing zijn. Ook kunnen er nog bijzondere bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte bouwprogramma en eventueel voor het vestigen van opstalrechten ten behoeve van traforuimtes en WKO installaties

Ten aanzien van de technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen geldt dat deze onderdeel moeten zijn van het gebouw en in pandig dienen te worden opgelost.

Als 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 milieuhygiënische 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 milieuhygiënisch 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 uiterlijk 6 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding. De gemeente zal 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 bebouwen 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**

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

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 00 (exclusief BTW) [nader in te vullen na DO]. Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

| Bestemming                                                                            | Erfpachtgrondwaarde<br>excl. BTW* | Eenheid           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Ondersteunende kantoorfunctie/medisch onderwijs, onderzoek en technologie (incl. ICT) | € 546,-                           | m² bvo            |
| Laboratorium                                                                          | € 522,-                           | m² bvo            |
| Parkeerplaats (geheel verdiept)                                                       | € 1.857,-                         | per parkeerplaats |
| Fiets parkeren                                                                        | € 75,-                            | m² bvo            |

De canon bedraagt € >,00 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39.

De bedragen (prijsspeil juli 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: januari 2019) tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maand-prijsindexcijfer 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 € >,00 (artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016).

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

## **C. Gestanddoening 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 als het erfpachtrecht niet is gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

## **D. Betalingen erfpacht**

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

### **1. Afkoopsom**

De afkoopsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

### **2. Verrekening Waarborgsom**

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de gemeente namens het AMC de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering brengen op de afkoopsom en BTW.

### **3. 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%).

#### 4. Verrekening te restitueren deel reserveringsvergoeding

Als door u een reserveringsvergoeding is betaald, die de gemeente namens het AMC deels zal restitueren (zie paragraaf Reserveringsvergoeding), dan zal de gemeente namens het AMC het bedrag van de restitutie in mindering brengen op de verschuldigde afkoopsom en de BTW.

Het saldo van ① afkoopsom, ② de BTW, ③ de te verrekenen waarborgsom en ④ het te restitueren deel van de reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als passering van de akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

#### 5. 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 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

#### 6. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente handelend namens het AMC of rechtstreeks aan het AMC opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum te voldoen.

#### 7. Rente

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

### **WAARBORG SOM**

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

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt namens het AMC de waarborgsom in mindering op het ter zake van de uitgifte verschuldigde. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Als het erfpachtrecht buiten toedoen van de gemeente handelend namens het AMC niet gevestigd wordt en de erfpachtovereenkomst om die reden wordt ontbonden, dan zal de waarborgsom aan

de gemeente handelend namens het AMC toekomen. De waarborgsom zal echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, als daartoe naar het oordeel van de gemeente handelend namens het AMC aanleiding bestaat.

### **RESERVERINGSVERGOEDING**

De gemeente reserveert namens het AMC het in erfpacht uit te geven perceel op uw naam gedurende de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum. Als het erfpachtrecht dan niet is gevestigd of tussen u en het AMC niet geacht wordt te zijn ingegaan, kan de reservering worden verlengd, mits tussen u en de gemeente handelend namens het AMC overeenstemming wordt bereikt over ① de te betalen reserveringsvergoeding en ② de eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

De verlenging van de reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Als het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan restitueert de gemeente namens het AMC de reserveringsvergoeding deels door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Namens het AMC bepaalt de gemeente het te restitueren bedrag volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \frac{\text{Restant}}{365} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag

Res.V..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)

Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt

BTW..... : Het BTW-percentages dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd als het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel niet tussen u en het AMC geacht wordt te zijn ingegaan en dit toerekenbaar is aan de gemeente handelend namens het AMC. Voor zover verlenging van de reservering aan de orde mocht zijn, dan zal ik u hierover berichten.

### **VERSTUREN GEGEVENS NA AKTEPASSERING**

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

**PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW**

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 partij- en 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 strafvervolgning 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 (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente 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 overeen komen, 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.

Is het erfpachtrecht niet gevestigd wordt - buiten toedoen van de gemeente handelend namens het AMC - en de gemeente op grond daarvan namens het AMC de erfpachtovereenkomst ontbindt, behouden de gemeente en/ of het AMC zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom 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 [datum].

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 één maand na dagtekening van deze aanbieding. 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 en u de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom heeft betaald, 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 van één maand 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,

handelend in naam en voor rekening van het AMC,  
Constan van Ginneken  
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

## Bericht van Acceptatie

Perceel : kavel E  
 Dossiernr. : E 13747/1  
 Plannr. : 503.18  
 Project : AMC Medical  
 Business Park

Ondergetekende(n) <sup>(1)</sup> .....  
 handelend voor <sup>(2)</sup> .....  
 in zijn/haar/hun hoedanigheid van <sup>(3)</sup> .....  
 op grond van <sup>(4)</sup> .....  
 verklaart/verklaren:

- zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.
- de waarborgsom binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota te voldoen door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam, handelend in naam en voor rekening van het AMC;

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van vestiging te belasten: <sup>(5)</sup>  
 notariskantoor .....  
 notaris .....  
 adres notaris .....  
 ..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder: <sup>(6)</sup>  
 Naam Belastingeenheid .....  
 adres belastingeenheid .....  
 .....

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

<sup>(1)</sup> naam/namen ondergetekende(n) (kopie legitimatiebewijs/-bewijzen meezenden)

<sup>(2)</sup> naam rechtspersoon (recent uittreksel van de Kamer van Koophandel meezenden)

<sup>(3)</sup> vertegenwoordigingsbevoegdheid ondergetekende(n)

<sup>(4)</sup> 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).

<sup>(5)</sup> naam en adres Amsterdams notariskantoor

<sup>(6)</sup> naam en postadres belastingeenheid