5. Ondertekende erfpachtcontract + aanbieding Change=

Bericht van Instemming

Terrein : terrein gelegen ter hoogte van de Bijlmerdreef en Dolingadreef te Amsterdam Zuidoost
Briefnr. : 2015-6118
Dossiernr. : E 14224/1
Plannr. : 280.58
Project : Change= jongerenhuisvesting

Ondergetekende(n) 1) ...de heer [redacted]
handelend voor 2) [redacted] als directeur van Change = B.V.
in zijn/haar/hun kwaliteit van 3) directeur van Change = Amsterdam 2 B.V.
krachtens 4) .....
verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtbevestiging welke onderdeel uitmaakt van de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 18 augustus 2015 en welke is overeengekomen met de Gemeente Amsterdam.

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

- ☐ Indexcanon
- ☒ Canon 10 jaar vast
- ☐ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

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

notariskantoor .....Lauens & Loeff N.V.
notaris .....mr. [redacted]
adres notaris ....Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED te Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder 7):

Naam Belastingeenheid .....Belastingdienst Utrecht
adres belastingeenheid .....postbus 1111
.....3500 BC Utrecht

Plaats : Amsterdam
Dagtekening : 13-12-2016

Handtekening(en) [redacted]

(1) *naam/namen ondergetekende(n)*
(2) *naam rechtspersoon*
(3) *vertegenwoordigingsbevoegdheid*
(4) *grondslag van deze bevoegdheid; s.v.p. uittreksel Kamer van Koophandel meezenden*
(5) *aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt*
(6) *naam en adres notariskantoor*
(7) *naam en adres belastingeenheid*

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Change= Amsterdam 2 BV
t.a.v. de heer [redacted]
Grootzeil 402
1319 DS Almere

Datum 6 december 2016 Projectnaam: Change= jongerenhuisvesting
Ons kenmerk 2016-9698
Dossiernummer E14224/1 Plannummer: 280.58
Behandeld door [redacted] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
[redacted]@amsterdam.nl / telefoon:06[redacted]
Bijlagen Tekening nummer 2015-208 van 1 juli 2015, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam, Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht

Onderwerp Erfpachtbevestiging van een te vestigen erfpachtrecht van een terrein gelegen ter hoogte van hoek Bijlmerdreef en Dolingadreef te Amsterdam Zuidoost ten behoeve van jongerenhuisvesting

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 18 augustus 2015, bied ik u hierbij in erfpacht aan het terrein welke op tekening nummer 2015-208 van 1 juli 2015 met streeparcering is aangegeven. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 11304 (gedeeltelijk) en groot circa 3.883 m².

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

Erfpachtbestemming: woningen t.b.v. het huisvesten van jongeren
Indexcanon: € [redacted] --
Grondwaarde (exclusief BTW): € [redacted] --
Geplande ingangsdatum: 16 december 2016

Nadat ik het bericht van instemming ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

[redacted]

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (verder te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. U kunt de Algemene Bepalingen 2000 en de toelichting daarop downloaden via onze site: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/brochures.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtbevestiging is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. In afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op [redacted]% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. het perceel dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het perceel bij aanvang van de erfpacht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3 genoemde bestemmingen;

3a. het perceel is bestemd tot 596 zelfstandige huurwoningen c.a. t.b.v. jongerenhuisvesting van in totaal 16.900 m² gbo, bedrijfsruimte van in totaal 1.309 m² bvo, ontmoetings- en werkruimte van in totaal 1234 m² bvo en 5 parkeerplaatsen;
3b. de erfpachter is verplicht het perceel overeenkomstig de onder a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
3c. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot buitenterrein en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
3d. een gedeelte van de stallingsgarage is bestemd tot fietsenstalling en in totaal groot circa 900 m² bvo;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

[redacted]

5b. 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 bouwmateriaal 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;

5c. de bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5d. van de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6. 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;

7a. na realisatie van het onder 3a beschreven gebouw dient de volledige parkeerbehoefte van dit gebouw opgelost te worden in de parkeergarage die thans de naam 'P23' draagt, hiertoe dient de erfpachter een overeenkomst te sluiten met de uitbater van deze parkeergarage;

7b. op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners of gebruikers van het onder 3a omschreven gebouw worden verstrekt;

7c. erfpachter is verplicht bij verhuur c.q. verkoop van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de verkoop/verhuur.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN PERCEEL

U dient het in erfpacht uit te geven perceel 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 perceel verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze erfpachtbevestiging.

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. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken. Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden 16 december 2016.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het complex zal worden gerealiseerd fiscaal bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van 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

[redacted]

verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloop-vrijstelling 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 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtbevestiging onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, 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 vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canon en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € [redacted]- (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U heeft gekozen voor indexcanon, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is.

Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € [redacted]- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted] De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. Het blijft mogelijk de resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoopsom). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

[redacted]

Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € [redacted],- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted] De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € [redacted],- en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted] De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpacht tijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € [redacted]-

B. Betalingen erfpacht

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

1. Canon
   De canon is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).
3. Aanvullende canon
   Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Voor zover de grondwaarde/ canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen Grondwaarde en Canon), zal de verhoging van de canon 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 handelsrente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
4. Onroerend Zaak belasting (OZB)
   Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
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 handelsrente verschuldigd.

[redacted]

WAARBORGSOM

De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst en bedraagt € [redacted] -- zijnde de som van éénmaal de indexcanon.

Met u is overeengekomen de betaling van de waarborgsom in twee termijnen te faseren waarbij de volgende vervaldata voor facturering worden aangehouden; 15 juli 2015 een bedrag van € [redacted] -- en 31 augustus 2015 een bedrag van € [redacted] --. De waarborgsom is reeds door de gemeente ontvangen.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de desbetreffende nota's. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente dan wel wettelijk handelsrente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op het in totaal ter zake van deze uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot anderhalve maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht, derhalve tot uiterlijk 31 januari 2017. Vanaf 1 februari zal erfpachter een reserveringsvergoeding verschuldigd zijn als omschreven in onderdelen a, b en c van artikel 11.4 van de Samenwerkingsovereenkomst.

C. Verplichtingen projectontwikkelaar

U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

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

U dient de eindgebruikers èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtbevestiging opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om het hiervoor bedoelde, aan hen te communiceren.

D. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);

[redacted]

2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor indexcanon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE EN CANON

Bij de berekening van de in voorgaande paragrafen genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtbevestiging. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde en canon hieraan aan te passen. De in deze bevestiging genoemde bedragen en canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.
Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze bevestiging. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze erfpachtbevestiging is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien

[redacted]

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.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtbevestiging. Door ondertekening verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. *Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;*
   - a. *deelneming aan een criminele organisatie;*
   - b. *omkoping;*
   - c. *valsheid in geschrifte;*
   - d. *ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;*
   - e. *misbruik van subsidie;*
   - f. *heling;*
   - g. *witwassen;*
   - h. *schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;*
   - i. *afpersing;*
   - j. *bedreiging;*
   - k. *oplichting;*
   - l. *bedrog;*
   - m. *milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;*
   - n. *diefstal;*
   - o. *verduistering;*
   - p. *delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroeps-gedragsregels;*
   - q. *het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;*
   - r. *het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;*
   - s. *het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;*
   - t. *het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;*
   - u. *het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;*
   - v. *gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;*
   - w. *voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;*
   - x. *een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;*
   - y. *anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;*
   - z. *andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.*

[redacted]

2. *Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.*
3. *De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:*
   - *een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;*
   - *de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;*
   - *al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.*
4. *Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:*
   - *direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;*
   - *bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;*
   - *over de contractpartij zeggenschap hebben;*
   - *aan de contractpartij vermogen verschaffen;*
   - *in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;*
   - *op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.*
5. *Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.*
6. *Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.*
7. *Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.*
8. *Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.*
9. *De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.*

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

[redacted]

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtbevestiging en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Vestiging separate erfpachtrechten
Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat worden gevestigd.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering
Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5 inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering
Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur een maand voor levering kenbaar te maken. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten
Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze erfpachtbevestiging.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Grond en Ontwikkeling

[redacted]

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtbevestiging en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Vestiging separate erfpachtrechten
Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat worden gevestigd.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering
Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5 inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering
Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur een maand voor levering kenbaar te maken. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten
Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze erfpachtbevestiging.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Grond en Ontwikkeling

[redacted]