



**Erfpachtovereenkomst 2021-2086  
Dossiernummer E15274/1  
Kloveniersburgwal 47 en Onkelboerensteeg 2 te Amsterdam**

De ondergetekenden:

- a. De publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Amsterdam, gevestigd en kantoorhoudend aan het Weesperplein 8, 1018 XA, te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] op grond van het Bevoegdheden-besluit ambtelijke organisatie Amsterdam, nr. BD2014/01377613776 van 16 december 2014, en het (onder-) ondermandaat- en (onder-) onder(vol)machtigingsbesluit ten behoeve van Erfpacht en Uitgifte van 18 juli 2019, hierna te noemen: "Gemeente";

en

- b. De naamloze vennootschap Stadsherstel Amsterdam N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Amstelveld 10 te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57841594, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de schriftelijk gevolmachtigde de heer [REDACTED] hierna te noemen: "Erfpachter";

hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "Partijen"

In aanmerking nemende dat:

- a. het gemeentebestuur van Amsterdam heeft besloten om vastgoed binnen haar vastgoedportefeuille dat geen gemeentelijk beleidsdoel dient, af te stoten door uitgifte in erfpacht;
- b. Gemeente thans eigenaar is van een perceel en de zich daarop bevindende opstal, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie G, nummers 6036, groot 415 m2 en 6037, groot 31 m2, plaatselijk bekend als Kloveniersburgwal 47 en Onkelboerensteeg 2; hierna te noemen: het "Perceel";

---

paraaf Gemeente [REDACTED]

paraaf Erfpachter: [REDACTED]

- c. het Perceel is met enkele lijnarcering weergegeven op bijgaande tekening nummer 2018-026 van 04-06-2021 (bijlage 2);
- d. het gemeentebestuur heeft besloten (besluitnummer/kenmerk VN2021-017199 d.d. 29 juni 2021) onderhavig Perceel door middel van de erfpachtuitgifte van het Perceel over te dragen aan een erfgoedorganisatie in casu de naamloze vennootschap Stadsherstel Amsterdam N.V.;
- e. Erfpachter er mee bekend is dat met de eenmalige vergoeding van de waarde van de opstallen wordt bedoeld het deel van de waarde van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak, dat niet in de erfpachtgrondwaarde tot uitdrukking komt;
- f. Gemeente de canon voor het erfpachtrecht heeft vastgesteld als product van ① een canonpercentage van 2,39 en ② de vaste erfpachtgrondwaarde die geldt bij de bruto vloeroppervlakte(n) dan wel de gebruiksoppervlakte(n) van de opstallen en de bestemmingen in de hieronder opgenomen bijzondere bepalingen;
- g. Erfpachter er mee bekend is dat afkoop van de canon verplicht is als de bestemming(en) en/of het toegestane gebruik van het erfpachtrecht anders zijn dan volledig wonen en/of sociaal-maatschappelijk;
- h. Gemeente en Erfpachter onderhavige erfpachtovereenkomst (hierna 'Erfpachtovereenkomst') wensen aan te gaan onder de in de Erfpachtovereenkomst beschreven voorwaarden en bepalingen;
- i. Gemeente gaat de Erfpachtovereenkomst aan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;
- j. het Perceel gedeeltelijk is verhuurd en gedeeltelijk in gebruik gegeven aan derden en Partijen volledig bekend zijn met de inhoud van de huurovereenkomsten en de gebruiksovereenkomst, welke huurovereenkomsten en gebruiksovereenkomst voorafgaand aan de ondertekening van deze Erfpachtovereenkomst aan Erfpachter ter hand zijn gesteld (bijlagen 10);
- k. de onderhavige uitgifte in erfpacht geschiedt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten en gebruiksovereenkomst;
- l. Het Perceel gedeeltelijk tijdelijk in beheer is gegeven aan VPS Nederland Leegstandsbeheer;
- m. Erfpachter bekend is met de inhoud van de sub-overeenkomsten met VPS Nederland, welke sub-overeenkomsten voorafgaand aan de ondertekening van deze Erfpachtovereenkomst aan Erfpachter ter hand zijn gesteld (bijlagen 11).

Komen hierbij als volgt overeen:

#### **artikel 1. de Erfpachtvoorwaarden**

Gemeente en Erfpachter komen hierbij overeen dat Gemeente aan Erfpachter het Perceel in eeuwigdurende erfpacht zal uitgeven, waarbij de uitgifte in erfpacht zal geschieden onder:

- a. 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.

b. de volgende bepalingen , die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016; hierna te noemen de "Bijzondere Bepalingen":

1. het Perceel en het daarop gebouwde wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

- A in afwijking 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 niet in een aan deze akte gehecht bodemonderzoek vastgelegd, omdat het daarvoor vereiste bodemonderzoek aan het gebouwde en/of de isolerende functie van de vloer schade zou veroorzaken;  
op grond van de Bodeminformatiekaart (bijlage 3), die aan de akte zal worden gehecht heeft Gemeente evenwel een voldoende inzicht in de bodemgesteldheid ter plaatse om de geschiktheid te kunnen beoordelen, in welk verband Gemeente verklaart, dat:
- 1° 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;
- 2° haar geen feiten bekend zijn, waaruit blijkt dat de grond in zodanige mate verontreinigd is met giftige, chemische en/ of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/ of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 3° als de Erfpachter na aanvaarding grondwerk verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS- melding (BUS: Besluit Uniforme Saneringen) nodig is, de daaraan verbonden kosten voor zijn rekening komen;
- B Gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke) Erfpachter is bekend met de inhoud van het asbestonderzoek waarbij de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal in aangetoond op de 1e verdieping;
- C het Perceel op het moment van uitgifte niet vrij is van persoonlijke lasten, maar bij aanvang van het erfpachtrecht belast is met 3 verhuringen en 1 gebruiksovereenkomst gelegen op de begane grond, 1e verdieping, 2e verdieping , kelderverdieping en de zolderkap hetgeen Erfpachter bekend is, en welke verhuringen en gebruiksovereenkomst (zie bijlage 10 voor de gebruiksrechten- en plichten) onverkort door Erfpachter zullen worden overgenomen;
- D het Perceel op het moment van uitgifte, behoudens de hiervoor onder C genoemde verhuringen en gebruiksovereenkomst voor het overige vrij is van zakelijk en overige persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan Gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- E Het gebouwde gelegen Kloveniersburgwal 47 een Rijksmonument is (zie bijlagen 8);

- 2a het Perceel en de zich daarop bevindende opstal (totaal groot 1.798 m<sup>2</sup> BVO / 1.368 m<sup>2</sup> GO) zijn bestemd tot:
- meergezins-koopwoningen van maximaal 921 m<sup>2</sup> GO (gebruiksoppervlak),
  - bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% kantoor met een maximum van 193 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak) of 100% kantoor met een maximum van 193 m<sup>2</sup> BVO en,
  - kelder tbv commerciële ruimte van maximaal 348 m<sup>2</sup> BVO en dienen conform gebruikt te worden;
- 2b. in afwijking van het onder 2a. bepaalde is de erfpachter verplicht de meergezinskoopwoningen gedurende tenminste 10 jaar na de datum van eerste in gebruikneming als huurwoning te gebruiken; vrijstelling van artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 als bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016 wordt voor dit gebruik verleend; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;
- 2c. beëindiging van het onder 2b. bedoelde verplichte gebruik als huurwoning, leidt niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016;
- 2d. indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in artikel 2b genoemde verplichting, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boete-oplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;
3. de Erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van Gemeente de ontruiming van het Perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;
4. bijzondere erfpachtbepalingen ten behoeve van integriteit (Van Traa-bepalingen)
- A niet toegestane bestemmingen
- het is Erfpachter niet toegestaan, ook niet bij publiekrechtelijke toestemming, om in het Perceel de volgende bestemmingen geheel of gedeeltelijk te (doen) realiseren en/of in gebruik te (laten) nemen:
- 1° prostitutie, exploitatie van raamprostitutie, exploitatie van bordelen, exploitatie van peepshows, escortservice, seksbioscopen, sekswinkels, erotisch getinte massage, sekstheaters, seksinrichtingen, een bedrijf of beroep dat in strijd is met de goede zeden;
  - 2° exploitatie van speelautomaten, amusementshal, casino, bingohal en/of het uitoefenen of doen uitoefenen van gokspellen en/of de exploitatie van een nachtclub, of een ander bedrijf of beroep waarbij de uitoefening de leefbaarheid aantast;
  - 3° het exploiteren van kwalitatief laagwaardige horecagelegenheden, zoals een snackbar, grillroom, sportcafé, coffeeshop;
  - 4° exploitatie van een headshop, growshop, smartshop en andere (soft)drugsgelateerde bestemmingen;
  - 5° exploitatie van een geldwisselkantoor, belhuis, mini-supermarkt, souvenirshop, open pui- en loketverkoop;
- B eerste recht van koop Gemeente
- indien Erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden krachtens welke titel dan ook, is Erfpachter verplicht het erfpachtrecht eerst per

aangetekende brief aan Gemeente ter verwerving door Gemeente aan te bieden onder de volgende bepalingen:

- 1° indien Erfpachter het voornemen heeft over te gaan tot vervreemding van zijn erfpachtrecht is hij verplicht Gemeente van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen; Gemeente laat Erfpachter binnen zestig dagen na ontvangst van bovengenoemde kennisgeving schriftelijk weten of hij voornemens is het erfpachtrecht te kopen;
  - 2° wanneer Gemeente binnen de bovengenoemde termijn heeft aangegeven het erfpachtrecht te willen kopen, dan heeft Gemeente alsdan het recht van voorkeur om het erfpachtrecht te kopen binnen veertien dagen nadat de aanbiedingsprijs als hierna te melden is vastgesteld; de prijs, zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld of bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door een deskundige die binnen veertien dagen na aanbieding van het voorkeursrecht wordt benoemd door Partijen in onderling overleg, of indien zij het daarover niet eens worden binnen drie weken door drie deskundigen, van welke één wordt benoemd door de ene Partij, de tweede door de andere Partij en de derde door de aldus benoemde deskundigen tezamen; de waardering dient te geschieden op basis van de verkoopwaarde in de staat en de wijze van gebruik waarin het erfpachtrecht zich op het moment van de gebruikmaking van het voorkeursrecht zal bevinden; de kosten van de deskundige(n) komen voor rekening van ieder van de Partijen voor een gelijk deel;
  - 3° indien Gemeente verklaart in dit geval van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen maken of binnen de gemelde termijn geen schriftelijk bericht dienaangaande door Erfpachter is ontvangen, is deze bevoegd tot vervreemding aan derden over te gaan, mits de toestemming als bedoeld in lid C onder 7°; door burgemeester en wethouders is verleend dan wel burgemeester en wethouders binnen 90 dagen geen beslissing omtrent het verzoek tot vervreemding heeft gedaan, waarbij deze bijzondere bepalingen, net als alle andere erfpachtvoorwaarden onverkort dienen te worden opgelegd;
  - 4° heeft Erfpachter het erfpachtrecht binnen negen maanden nadat de bevoegdheid tot vervreemding is ontstaan niet aan derden in eigendom overgedragen of indien het erfpachtrecht op het moment van aanbieding verhuurd was casu quo in gebruik was van derden, leeg en vrij van huur komt, dan zal het bovengemelde recht van voorkeur met alle dienaangaande bepalingen voor Gemeente herleven;
  - 5° indien Gemeente verklaart van zijn voorkeursrecht gebruik te willen maken, zal de akte van levering binnen één maand nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom moeten worden verleden;
  - 6° de koopprijs en al hetgeen waartoe Gemeente alsdan gehouden zal zijn, zal door deze gelijk met het passeren van de akte van levering moeten worden voldaan; de desbetreffende overdrachtskosten zijn voor rekening van Gemeente; bij overdracht krachtens voormeld voorkeursrecht zal de levering van het erfpachtrecht geschieden in zodanige staat als dit erfpachtrecht op het moment van gebruikmaking van het voorkeursrecht – al dan niet verhuurd of op andere wijze in gebruik – zich bevindt, doch vrij van hypotheken en beslagen;
- C goedkeuring voor vervreemding
- 1° indien Erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk aan rechtsopvolger(s), anders dan Gemeente, over te dragen of toe te bedelen, direct of indi-

- rect (bijvoorbeeld door verkoop van aandelen), is Erfpachter verplicht, naast de verplichting tot aanbieden aan Gemeente als bedoeld in aanhef lid B, schriftelijk goedkeuring te verzoeken voor overdracht aan burgemeester en wethouders onder vermelding van de beoogde rechtsopvolger(s); onder overdracht en toedeling wordt mede verstaan de scheiding en deling van het erfpachtrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden;
- 2° vervreemding als bedoeld in lid C onder 1° behoeft te allen tijde de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders overeenkomstig lid C onder 5°;
- 3° Gemeente zal binnen twee weken na ontvangst van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in lid C onder 1° de beoogde rechtsopvolger(s) verzoeken documenten over te leggen ten behoeve van het onderzoek naar zijn of haar integriteit;
- 4° Gemeente zal de gevraagde toestemming in ieder geval, maar niet uitsluitend, weigeren indien:
- de beoogde rechtsopvolger(s) niet voldoet(n) aan het ten tijde van de aanvraag geldende integriteitsbeleid van Gemeente (thans de bio);
  - vervreemder of de beoogde rechtsopvolger(s) onvoldoende medewerking verlenen aan het onderzoek naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s);
  - op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet kan worden vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik maakt/maken van een transparante ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide financieringsstructuur;
  - Gemeente gebruik maakt van haar voorkeursrecht als bedoeld in lid B;
- 5° binnen zestig (60) dagen na ontvangst door Gemeente van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in lid C onder 1°, vergezeld van de door Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in lid C onder 3° ten behoeve van het integriteitsonderzoek, zal burgemeester en wethouders een beslissing nemen op het verzoek tot goedkeuring voor de vervreemding; de termijn start wanneer de gevraagde documenten compleet zijn; deze termijn kan eenmaal met dertig (30) dagen worden verlengd, indien het onderzoek naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s) daar aanleiding toe geeft;
- 6° indien goedkeuring aan vervreemding op de gronden als bedoeld in lid B onder 3° door burgemeester en wethouders is geweigerd, dan is de rechthebbende niet bevoegd het erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor toestemming is aangevraagd, te vervreemden;
- 7° indien burgemeester en wethouders binnen zestig (60) dagen dan wel, na verlenging van de beslistermijn, binnen negentig (90) dagen na ontvangst van het schriftelijke verzoek tot goedkeuring als bedoeld in lid C onder 1° vergezeld van de door gemeente gevraagde documenten als bedoeld in lid C onder 3° de gevraagde goedkeuring heeft verleend dan wel geen beslissing heeft genomen, dan is Erfpachter bevoegd het erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden;
- 8° de uitkomst van de screening uit hoofde van dit lid C laat de mogelijkheid en consequenties van een eventuele screening van de beoogd rechtsopvolger(s) op grond van de Wet Bibob in het kader van een vergunningprocedure onverlet;

- D niet nakoming  
bij elke niet-nakoming van één van de in de leden A tot en met C omschreven verplichtingen, zal Erfpachter een boete verbeuren van tien maal de actuele jaarcanon, onverminderd het recht op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn en/of de bevoegdheid van Gemeente om het erfpachtrecht vervallen te verklaren.

## artikel 2. Vaststelling ingangsdatum en notariële vestiging erfpachtrecht

Nadat ① Erfpachter aan zijn in de Erfpachtovereenkomst opgenomen verplichtingen heeft voldaan en ② Gemeente geen gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid de Erfpachtovereenkomst op te schorten of de Erfpachtovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van de in artikel 6 opgenomen integriteitsclausule, zal het gemeentebestuur worden verzocht zijn goedkeuring aan de uitgifte in erfpacht te verlenen.

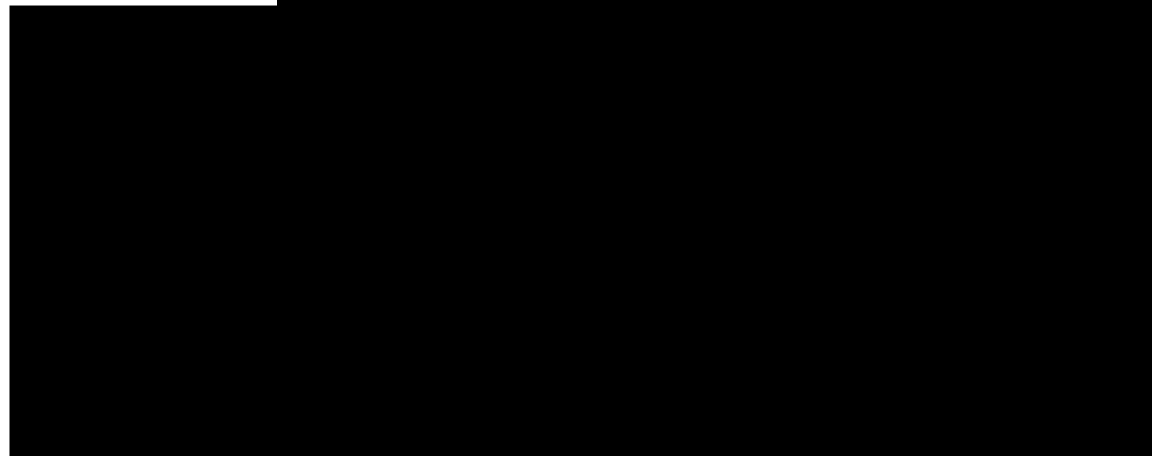
Als administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt dan de verwachte datum van bestuurlijke goedkeuring plus 6 weken genomen. De administratieve ingangsdatum van de erfpacht wordt vastgesteld op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand daaropvolgend. De notariële akte waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd dient uiterlijk één maand na de administratieve ingangsdatum te worden gepasseerd.


De akte zal worden verstuurd naar de  
N.V., kantoorhoudende

Gemeente verstuurt het document  
spoedig mogelijk naar de  
verplicht om op het eerfpachtrecht.

## artikel 3. Financiële gegevens

a.

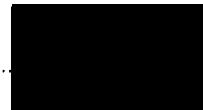


Op basis van het grondprijnsbeleid van Gemeente is Erfpachter verplicht de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom van € 

paraaf Gemeente:



paraaf Erfpachter: .....



**b. Geldigheid**

De in deze Erfpachtovereenkomst genoemde bedragen en het canonpercentage zijn van kracht tot uiterlijk 4 mei 2022. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, kunnen de bedragen aan het alsdan geldende grondprijsspeil en canonpercentage worden aangepast. Aanpassing vindt niet plaats indien de niet tijdige vestiging van het erfpachtrecht aan Gemeente toerekenbaar is.

**c. Grondslagen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom**

Bij de berekening van de in de Erfpachtovereenkomst genoemde bedragen is uitgegaan van de in bijzondere bepaling 2a. en 2b. opgenomen bestemming en toegestane gebruik en de bruto vloeroppervlakten dan wel gebruiksoppervlakten van de huidige bebouwing berekend conform NEN2580 (bijlage 6).

Als Erfpachter de thans overeengekomen bestemming(en) en vloeroppervlakte(n) wil wijzigen, dan is daarvoor de voorafgaande toestemming van de gemeente voor nodig op grond van de artikelen 9 en 10 juncto 20 van de AB2016.

**d. Betalingen erfpacht en kosten erfpachtakte**

1. Vanaf de (administratieve) ingangsdatum van het erfpachtrecht is Erfpachter aan Gemeente de éénmalige vergoeding van de waarde van de opstallen en de afkoopsom verschuldigd.
2. Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht komen alle eigenaars- en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht voor rekening van Erfpachter.
3. De aan Gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaakbelasting en overige lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht, komen voor rekening van Erfpachter.
4. De in deze paragraaf onder 1 tot en met 3 uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst verschuldigde bedragen, dienen, op basis van een factuur, uiterlijk op de (administratieve) ingangsdatum te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Gemeente, Grond en Ontwikkeling. Gemeente brengt de door haar ontvangen waarborgsom op de factuur in mindering. Indien Erfpachter later betaalt dan de (administratieve) ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan is Erfpachter over deze bedragen de wettelijke rente verschuldigd. Erfpachter dient de verschuldigde bedragen uiterlijk bij aktepassering voldaan te hebben.
5. 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 komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

**artikel 4. Waarborgsom**

Erfpachter is gehouden om tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst aan Gemeente een waarborgsom te voldoen. De waarborgsom

bedraagt € [redacted] zijnde de som van éénmaal de canon ad [redacted] en [redacted]. Dit bedrag dient binnen 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan op rekeningnummer NL41RABO0110022440 ten name van Gemeente Amsterdam. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente over het verschuldigde bedrag verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op het in totaal voor deze uitgifte verschuldigde bedrag. Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

De waarborgsom zal aan Gemeente toekomen als ① de Erfpachtovereenkomst wordt ontbonden dan wel ② als het erfpachtrecht niet binnen de artikel 2 beschreven termijn wordt gevestigd. De waarborgsom kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

## artikel 5. Aanvaarding Perceel

### a. Milieukundig

Partijen komen hierbij overeen dat Erfpachter het Perceel op de ingangsdatum in erfpacht zal aanvaarden in de staat waarin dit zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt.

Hierbij geldt dat:

1. de milieuhygiënische gesteldheid van de grond onder het gebouwde niet kon worden vastgesteld zonder voor het daarvoor vereiste bodemonderzoek schade toe te brengen aan het gebouwde en/of de isolerende functie van de vloer. Op grond van de Bodeminformatiekaart (bijlage 3), die aan de akte zal worden gehecht heeft Gemeente evenwel een voldoende inzicht in de bodemgesteldheid ter plaatse om de geschiktheid te kunnen beoordelen. In dit verband verklaart Gemeente, 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;
  - haar overigens geen feiten bekend zijn, waaruit blijkt dat de grond in zodanige mate verontreinigd is met giftige, chemische en/ of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aanneemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/ of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
2. als de Erfpachter na aanvaarding van het Perceel grondwerk verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS- melding (BUS: Besluit Uniforme Saneringen) nodig is, de daaraan verbonden kosten voor zijn rekening komen;
3. een asbest-inventarisatierapport is opgesteld, waarvan een kopie aan deze Erfpachtovereenkomst is gehecht (bijlage 4); Erfpachter zich bekend verklaart met de geconstateerde aanwezigheid van asbest-/asbesthoudende stoffen, deze aanwezigheid aanvaardt en de gemeente ter zake van aanspraken wegens schade van hemzelf of derden te vrijwaren ;
4. Gemeente niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke); Erfpachter is bekend met

- de inhoud van het asbestonderzoek waarbij de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal is aangetoond;
5. Gemeente ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden is enige vergoeding of compensatie aan Erfpachter te bieden.

b. Verhuurd / In gebruik gegeven

1. Het Perceel, is op datum aktepassering gedeeltelijk verhuurd en gedeeltelijk in gebruik gegeven voor een huurprijs dan wel ingebruikgevingsvergoeding op jaarbasis van in totaal € [redacted] exclusief servicekosten, omzetbelasting en/of btw, wat blijkt uit de aan de Erfpachtovereenkomst gehechte huurfacturen (bijlagen 9). Op de meest recente vervaldatum werden met betrekking tot de gebruikseenheid door de hierna te noemen huurders en medehuurders in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 Burgerlijk Wetboek, de volgende huren / vergoeding voldaan:
  - 1° Amsterdamse Kunstraad, Kloveniersburgwal 47 -1+2 en zolderkap, ingebruikgevingsvergoeding € [redacted] per maand
  - 2° Smart Fetish en Fantasy, Kloveniersburgwal 47 kelder en begane grond, huursom € [redacted] per maand
  - 3° [redacted] Kloveniersburgwal 47 kelder, huursom € [redacted]
  - 4° Robert Meijer Company, Kloveniersburgwal 47 kelder, huursom € [redacted] per maand
2. De huurovereenkomsten en de gebruiksovereenkomst zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin deze overeenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten deze overeenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders en de ingebruiknemer gemaakt. De huurovereenkomsten en gebruiksovereenkomst zijn in kopie aan deze Erfpachtovereenkomst gehecht (bijlagen 10);
3. De huurovereenkomsten en gebruiksovereenkomst bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie;
4. De volgende waarborgsom(men) is (zijn) gestort:
  - 1° door Smart Fetish en Fantasy ten bedrage van € [redacted]
  - 2° door [redacted] ten bedrage van € [redacted]
5. Waarborgsommen zullen per de ingangsdatum erfpachtrecht tussen Gemeente en Erfpachter worden verrekend.

**artikel 6. Integriteitsclausule**

Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat 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 Erfpachtovereenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst stemt Erfpachter in met deze integriteitsclausule en doet de daarin opgenomen verklaringen.

1. Op deze Erfpachtovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op [www.amsterdam.nl/](http://www.amsterdam.nl/)

paraaf Gemeente [redacted]

paraaf Erfpachter: [redacted]

- wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Erfpachtovereenkomst 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 strafvervolging 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. Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
  6. Erfpachter zal 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 Gemeente elke overname van de onderneming van Erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
  8. Gemeente heeft het recht om Erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien Gemeente hiertoe de medewerking van Erfpachter nodig heeft, zal Erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
  9. 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 Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan 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 Erfpachter kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van Gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
11. Gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen Erfpachter en 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 zekerheids bijdragen 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 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 Gemeente of een in opdracht van 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 Gemeente kan worden gevergd.
12. Alvorens Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door Erfpachter.
13. Indien Gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt Erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het

bedrag van de dan geldende canon, zonder dat Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14. Erfpachter vrijwaart Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

#### **artikel 7. Overdracht recht op levering van de erfpacht**

Erfpachter is niet gerechtigd om zonder de toestemming van Burgemeester en Wethouders het recht op levering dat voortvloeit uit de Erfpachtovereenkomst over te dragen aan een derde, zulks op straffe van het verbeuren van de waarborgsom aan Gemeente.

#### **artikel 8. Plankosten**

Erfpachter en Gemeente zijn elk gehouden hun eigen kosten te dragen,

- a. ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Erfpachter en Gemeente,
- b. dan wel in het geval er door Gemeente een beroep wordt gedaan op een recht op ontbinding als bedoeld in artikel 6,
- c. dan wel in het geval dat het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform de Erfpachtovereenkomst.

#### **artikel 9. Bijlagen en hiërarchie**

De bijlagen waarnaar in de Erfpachtovereenkomst wordt verwezen maken integraal onderdeel uit van de Erfpachtovereenkomst. Partijen verklaren met de inhoud van deze bijlagen bekend te zijn en daarmee in te stemmen.

- bijlage 1. 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 en het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016;
- bijlage 2. Uitgiftetekening met kenmerk 2018-026 d.d. 04-06-2021;
- bijlage 3. Bodeminformatiekaart;
- bijlage 4. Asbestinventarisatie van Ingenieursbureau Broomans B.V. de dato 15-06-2021 met kenmerk/nummer DIA-code 30221-411775;
- bijlage 5. [Indien van toepassing] Asbestsaneringsrapport van [opsteller] de dato \*\* met kenmerk/nummer \*\*;
- bijlage 6. NEN-meetrapport van People Power B.V. de dato 18-11-2019 met kenmerk/nummer GAM-051;
- bijlage 7. eigendomsbewijs Gemeente, akte van 15 juni 1982, ingeschreven in de openbare registers van (destijds) Amsterdam op 16 juni 1982 in deel 7008 en nummer 63;
- bijlage 8. Informatie Monumenten en Archeologie van 11 januari 2018 inclusief de aanvulling m.b.t. de Onkelboerensteeg d.d. 05 juli 2021;
- bijlage 9. Huurfacturen 16 september 2021 /1 oktober 2021;

- bijlage 10. Gebruiksovereenkomst Amsterdamse Kunstraat en 2 Huurcontracten;
- bijlage 11. Sub-overeenkomsten VPS;
- bijlage 12. Energielabels.

In geval van tegenstrijdigheid tussen (enige bepaling in) de Erfpachtovereenkomst en (enige bepaling in) een van de afzonderlijke bijlagen, prevaleert de Erfpachtovereenkomst.

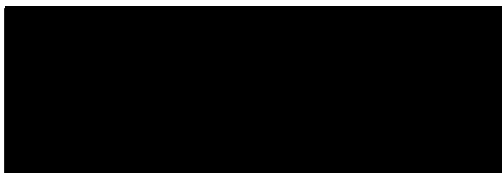
**artikel 10. Totstandkoming Erfpachtovereenkomst**

De Erfpachtovereenkomst komt eerst tot stand nadat de Erfpachtovereenkomst door beide Partijen is getekend. De Erfpachtovereenkomst komt niet tot stand als tussen het moment van ondertekening door de eerste Partij en de ondertekening door de andere Partij meer dan tien werkdagen zijn verstreken dan wel in het geval dat de Erfpachter de Erfpachtovereenkomst onder voorwaarden/protest tekent.

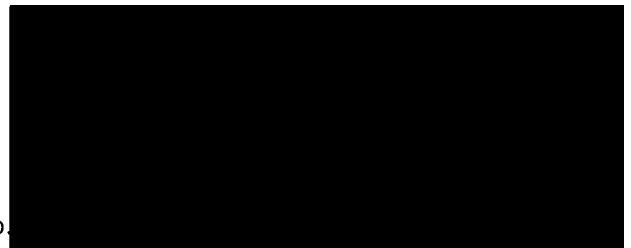
Getekend te

a. Amsterdam op 8 december 2021 .....

b. *Amsterdam* op *9 december* 2021



a. ....  
Gemeente



b. ....  
Erfpachter

---

paraaf Gemeente



paraaf Erfpachter: .....

