



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl

**Erfpachtovereenkomst 2021-9370
Dossiernummer E 16314/1
Ringdijk 58-59 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 besloten vennootschap Vergulden Eenhoorn o.g. B.V. statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Ringdijk 58 te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 84231262 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] als enig aandeelhouder en bestuurder van Organised Shine B.V. en de heer [REDACTED] als bevoegd functionaris van The Shine Holding B.V., 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;

paraaf Gemeente: [REDACTED] paraaf Erfpachter: [REDACTED]

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

- b. het gemeentebestuur haar voornemen en het bijbehorende gestandaardiseerde verkoopproces en aanverwante documenten kenbaar heeft gemaakt via haar website www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed;
- c. Gemeente thans eigenaar is van een perceel en de zich daarop bevindende opstal, kadastraal bekend als gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummers 3424 en 5480 gedeeltelijk, plaatselijk bekend als Ringdijk 58-59; hierna te noemen: het "Perceel";
- d. het Perceel Ringdijk 58-59 door de gemeente wordt verhuurd aan de besloten vennootschap, "Vergulden Eenhoorn B.V";
- e. in de huurovereenkomst (contractnummer FRB-B2010.0144) d.d. 6 maart 2014 is overeengekomen dat bij verkoop van het gehuurde door verhuurder (Gemeente), het gehuurde onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring als eerste aan de huurder zal worden aangeboden;
- f. huurder per mail aan de gemeente d.d. 9 juli 2021 heeft aangegeven het Perceel te willen kopen;
- g. het Perceel met enkele lijnarcering en puntraster is weergegeven op bijgaande tekening nummer T21000495 van 23 juni 2022 (bijlage 2);
- h. 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;
- i. 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) van de opstallen en de bestemming(en) in de hieronder opgenomen bijzondere bepalingen;
- j. 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;
- k. Gemeente en Erfpachter onderhavige erfpachtovereenkomst (hierna 'Erfpachtovereenkomst') wensen aan te gaan onder de in de Erfpachtovereenkomst beschreven voorwaarden en bepalingen;
- l. Gemeente de Erfpachtovereenkomst aan gaat onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;
- m. de thans tussen de Gemeente en Erfpachter lopende huurovereenkomst, zoals genoemd onder e., eindigt op de ingangsdatum van het erfpachtrecht;

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.

paraaf Gemeente paraaf Erfpachter:

- 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 dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden, met dien verstande dat:
 - A het Perceel bij aanvang van het Erfpachtrecht in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
als Erfpachter evenwel na aanvaarding grondwerk verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS- melding (BUS: Besluit Uniforme Saneringen) nodig is, dan komen de daaraan verbonden kosten voor zijn rekening;
ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van dit Perceel ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan deze akte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;
 - 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 asbesthoudende producten en dergelijke);
 - C het Perceel belast is met een erfdienstbaarheid inhoudende een recht van overpad (gevestigd bij akte, ingeschreven d.d. 17 december 2021 in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 83209 nummer 102) zoals aangegeven met puntraster en enkele arcering op tekening nr. T2100495 d.d. 23 juni 2022 (bijlage 2),
in dit kader verklaart Erfpachter zich nadrukkelijk bekend met deze rechten die van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt;
 - D het Perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten (behoudens de onder C. genoemde erfdienstbaarheid), voor zover het bestaan daarvan Gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
 - E het gebouwde een Rijksmonument is;
 - 2a het Perceel en de zich daarop bevindende opstallen zijn bestemd tot: horeca 3 en 4 (restaurant met een maximum van 411 m² bruto vloeroppervlak) plus horeca 5 (hotel met een maximum van 305 m² bruto vloeroppervlak) en dienen conform gebruikt te worden;
 - 2b de onbebouwde terreingedeelten behorende tot het Perceel zijn bestemd tot terras (345 m² conform exploitatievergunning), tuin en erf en dienen overeenkomstig deze bestemmingen te worden ingericht en gebruikt;
 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 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-)drugsgereleerde bestemmingen;
 5. exploitatie van een geldwisselkantoor, belhuis, mini-supermarkt, souvenirshop, open pui- en loketverkoop;

B eerste recht van koop Gemeente

1. Indien de Erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden dan wel in ondererfpacht uit te geven krachtens welke titel dan ook, is de Erfpachter verplicht het erfpachtrecht eerst per aangetekende brief aan de Gemeente, ter verwerving door de Gemeente aan te bieden onder de volgende bepalingen:
2. indien de Erfpachter het voornemen heeft over te gaan tot vervreemding van zijn erfpachtrecht is hij verplicht de Gemeente van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente laat de Erfpachter binnen zestig dagen na ontvangst van bovengenoemde kennisgeving schriftelijk weten of hij voornemens is het recht van erfpacht te kopen;
3. wanneer de Gemeente binnen de bovengenoemde termijn heeft aangegeven het recht van erfpacht te willen kopen, dan heeft de 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;
4. indien de Gemeente verklaart in dit geval van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen maken of binnen de gemelde termijn geen schriftelijk bericht dienaangaande door de Erfpachter is ontvangen, is deze bevoegd tot vervreemding aan derden over te gaan, mits de toestemming als bedoeld in artikel C. 7 door B&W is verleend dan wel B&W 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;

5. heeft de 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 aanbidding 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 de Gemeente herleven;
6. indien de 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;
7. de koopprijs en al hetgeen waartoe de 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 de 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 de erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk aan rechtsopvolger(s), anders dan de Gemeente, over te dragen of toe te bedelen, direct of indirect (bijvoorbeeld door verkoop van aandelen), dan wel in ondererfpacht uit te geven, is de erfpachter verplicht, naast de verplichting tot aanbieden aan de Gemeente als bedoeld in artikel B. 1, 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 artikel C. 1 behoeft te allen tijde de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van B&W overeenkomstig artikel C. 5;
3. de Gemeente zal binnen twee weken na ontvangst van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel C. 1 de beoogd rechtsopvolger(s) verzoeken documenten over te leggen ten behoeve van het onderzoek naar zijn of haar integriteit;
4. de Gemeente zal de gevraagde toestemming in ieder geval, maar niet uitsluitend, weigeren indien:
 - a. de beoogd rechtsopvolger niet voldoet(n) aan het ten tijde van de aanvraag geldende integriteitsbeleid van de Gemeente (thans de BIO);
 - b. vervreemder of de beoogd rechtsopvolger(s) onvoldoende medewerking verlenen aan het onderzoek naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s);
 - c. op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel van B&W niet kan worden vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik maakt/maken van een transparante ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide financieringsstructuur;
 - d. de Gemeente gebruik maakt van haar voorkeursrecht als bedoeld in artikel B;
5. binnen zestig (60) dagen na ontvangst door Gemeente van het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel C. 1, vergezeld van de door de Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in artikel C. 3 ten behoeve van het integriteitsonderzoek,

zal B&W 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 artikel B. 4 door B&W is geweigerd, dan is de rechthebbende niet bevoegd het erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor toestemming is aangevraagd, te vervreemden;
7. indien B&W 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 artikel C. 1 vergezeld van de door Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in artikel C. 3 de gevraagde goedkeuring heeft verleend dan wel geen beslissing heeft genomen, dan is de 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 artikel 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^e of 16^e 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 verleden ten overstaan van dhr. [REDACTED] van Albers en van Tienen notarissen, kantoorhoudend Wolbrantskerkweg 40 te Amsterdam.

De Gemeente verstuurt het besluit tot bestuurlijke goedkeuring van deze uitgifte in erfpacht zo spoedig mogelijk naar deze notaris zodat die de erfpachtakte kan voorbereiden. Erfpachter is verplicht om op het eerste verzoek van de notaris mee te werken tot het vestigen van het erfpachtrecht.

paraaf Gemeente: [REDACTED]

paraaf Erfpachter: [REDACTED]

artikel 3. Financiële gegevens**a. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoop**

De totale erfpachtgrondwaarde voor het aan Erfpachter hierbij in erfpacht aangeboden Perceel bedraagt [REDACTED]. Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en bruto vloer- en terreinoppervlakten. [REDACTED]

De canon bedraagt € [REDACTED] en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39. Op basis van het grondprijsbeleid van Gemeente is Erfpachter verplicht deze canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom van € [REDACTED]

Geldigheid (n.v.t.)

De in deze Erfpachtovereenkomst genoemde bedragen en het canonpercentage zijn van kracht tot uiterlijk 26 november 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.

b. 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 bestemmingen en toegestane gebruik en de bruto vloeroppervlakten van de huidige bebouwing berekend conform NEN2580.

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.

c. 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, wordt de waarborgsom

recht, 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 rekening van de Erfpachter. Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor rekening van de Erfpachter.

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. een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden aangevuld met een notitie ten aanzien van het voorkomen van PFAS (bijlage 3 en 3b), waaruit blijkt dat de bodem in milieu hygiënisch opzicht geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemmingen op het Perceel onder de voorwaarde dat de gebruiksbeperkingen (genoemd in bijlage 3a) worden opgevolgd;
2. de Omgevingsdienst een beoordeling van het bodemonderzoek heeft opgesteld (bijlage 3a) waaruit is gebleken dat:
 - er vermoedelijk sprake is van ernstige bodemverontreiniging;
 - er geen sprake is van onaanvaardbare risico's bij het beoogde gebruik;
 - de bodemkwaliteit voldoende is voor de in de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 2a. en 2b. van de bijzondere bepalingen onder voorwaarde dat de gebruiksbeperkingen worden opgevolgd (die benoemd staan in de brief van de Omgevingsdienst bijlage 3a);

paraaf Gemeente

paraaf Erfpachter:

3. 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;
4. een asbest-inventarisatierapport is opgesteld, waarvan een kopie aan deze Erfpachtovereenkomst is gehecht (bijlage 4);
5. 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);
6. Gemeente ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden is enige vergoeding of compensatie aan Erfpachter te bieden.

b. Oplevering

Het Perceel en het gebouwde zullen op de ingangsdatum van het erfpachtrecht worden opgeleverd in de staat waarin deze zich bevinden.

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 <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 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 strafvervolgung is ingesteld;
 - c. het door Erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

paraaf Gemeente

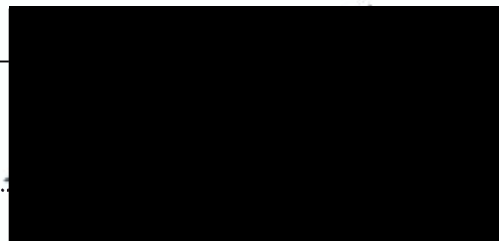
paraaf Erfpachter

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 strafvervolgning 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 genoemde 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:

paraaf Gemeente



paraaf Erfpachter: ...

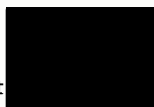


- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter 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.

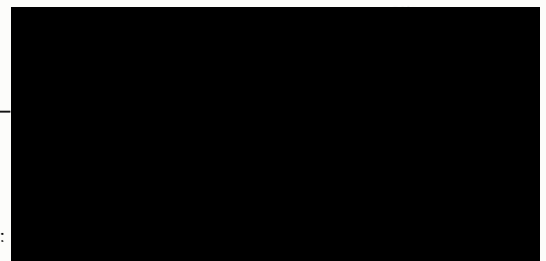
artikel 7. Overdracht recht op levering van de erfpacht

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.

paraaf Gemeent



paraaf Erfpachter:



artikel 8. Plankosten

- Erfpachter en Gemeente zijn elk gehouden hun eigen kosten te dragen,
- ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Erfpachter en Gemeente,
 - dan wel in het geval er door Gemeente een beroep wordt gedaan op een recht op ontbinding als bedoeld in artikel 6,
 - 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 T2100495 d.d. 23/6/22;
- bijlage 3. verkennend bodemonderzoek van de Anteagroup d.d. 6/9/17 nummer 418270-1;
- bijlage 3a. beoordeling bodemonderzoek door de Omgevingsdienst d.d. 7/9/22;
- bijlage 3b. aanvullende bodeminformatie PFAS d.d. 21/7/22;
- bijlage 4. asbestinventarisatie van Ingenieursbureau Broomans B.V. d.d. 30/6/21 projectnummer 78520-1;
- bijlage 5. NEN-meetrapport van Inspectrum d.d. 30/5/22 met projectnummer 3.22002;
- bijlage 6. kadastrale uittreksels perceel gemeente Watergraafsmeer, sectie A nummers 3424 en 5480 gedeeltelijk ;
- bijlage 7. informatie Monumenten en Archeologie van 7/12/17;
- bijlage 8a. energielabel Ringdijk 58 d.d. 22/6/21;
- bijlage 8b. energielabel Ringdijk 59 d.d. 28/6/22.

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.

paraaf Gemeente:  paraaf Erfpachter: 

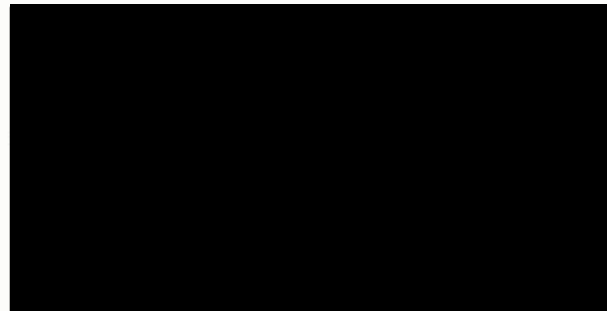
De Erfpachtovereenkomst komt niet tot stand als tussen het moment van ondertekening door de eerste Partij en de ondertekening door de andere Partij meer dan tien werkdagen zijn verstreken dan wel in het geval dat de Erfpachter de Erfpachtovereenkomst onder voorwaarden/protest tekent.

Getekend te

Amsterdam 19 oktober

a. Amsterdam op 9 oktober 2023

b.op 2023



a.....

Gemeente

Erfpachter

paraaf Gemeente



paraaf Erfpachter:

