



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Haerzathe Investments Beheer B.V.
t.a.v. de heer P. Heurman en de heer F.I. Feijen
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT NIJMEGEN

Datum > Projectnaam Spinoza Campus (Dennenrodepad)
Ons kenmerk >
Dossiernummer **E16741/1** Plannummer >
Behandeld door >, Grond en Ontwikkeling (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
> @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 >
Bijlagen Tekening nummer 2023-372 van 22 september 2023
Financieel overzicht van >
Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1955 Amsterdam

Onderwerp Erfpachtaanbieding van het perceel gelegen aan >

Model-erfpachtaanbieding

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

Geachte heren,

Onder verwijzing naar de met u op > [datum nader in te vullen] gesloten exclusiviteitsovereenkomst 'Uitgifte grond en verlenging tijdelijke erfpachtrechten, Spinoza Campus (Dennenrodepad) in D-buurt Amsterdam Zuidoost' (hierna te noemen: "Exclusiviteitsovereenkomst") en het in dat kader op > [datum nader in te vullen] geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot de Spinoza Campus (Dennenrodepad) bied ik u hierbij in tijdelijke erfpacht voor de duur van 20 jaar aan de percelen, zoals op de voorlopige uitgiftetekening met nummer 2023-372 d.d. 22 september 2023 met enkele zwarte lijnarcering (en rode omlijning) is aangegeven. De percelen zijn gelegen aan > te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers 11451 (gedeeltelijk), 11456 (gedeeltelijk), 12162 (gedeeltelijk) en 12742 (gedeeltelijk) en kadastraal groot ongeveer 3.887 m².

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Exclusiviteitsovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan, biedt de gemeente u de percelen in tijdelijke erfpacht (voor de duur van 20 jaar) tegen een jaarlijkse vergoeding aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1,7 en 19), halte Weesperplein

waarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

[definitief in te vullen na geaccordeerd Definitief Ontwerp]

Erfpachtbestemming: >

Canon: >,00

Grondwaarde (exclusief BTW): >,00

Ingangsdatum erfpachtrecht: >

Einddatum erfpachtrecht: >

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal de gemeente de percelen aan u in tijdelijke erfpacht uit geven.

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

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1955 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 51 d.d. 3 maart 1937 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 1955'), met uitzondering van die bepalingen die niet zijn bedoeld om op een uitgifte van een tijdelijk recht van erfpacht als het onderhavige van toepassing te worden verklaard, dan wel om die reden onuitvoerbaar zijn, dan wel strijdig zijn met bepalingen uit de erfpachtovereenkomst, in welk geval de bepalingen uit de erfpachtovereenkomst prevaleren.

Deze Algemene Bepalingen 1955 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1955, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/>.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente het perceel voor bepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 1955, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing *[definitief en nader in/aan te vullen na geaccordeerd DO]*:

1. de percelen dienen te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
 - A. het de gemeente niet bekend is of de percelen in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen za. genoemde bestemmingen; de milieu-hygiënische staat van de percelen komt voor eigen rekening en risico van de erfpachter; de erfpachter zal de percelen voor eigen rekening en risico bouwen woonrijp maken en tevens inrichten; aangezien Haerzathe Investments Beheer B.V. voorafgaande aan de vestiging van het erfpachtrecht het ondergrondse kabels- en

- leidingentracé laat aanleggen c.q. laat verleggen en tevens enkele terreingedeelte(n), zoals op
- de tekening met nummer 2023-372 d.d. 22 september 2023 met blauwe omlijning (en het cijfermatige (perceel)nummer 11451, 11456 en 469) is aangegeven, reeds geruime tijd in erfpacht uitgegeven is (geweest), kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor in, aan of op het terrein aanwezige verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodemp; de erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van het perceel in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen artikel 2a. genoemde bestemmingen;
- B. het vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- 2a. de percelen worden uitgegeven in één tijdelijk erfpachtrecht; het tijdelijke erfpachtrecht is bestemd tot: >[*definitief en nader in/aan te vullen na geaccordeerd DO*]
- > zelfstandige particuliere sociale huurwoningen c.a. van in totaal > m² gebruiksoppervlak (go), waarbij onder zelfstandige particuliere sociale huurwoningen te dezen worden verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
 - > jongerenwoningen c.a. van in totaal > m² gebruiksoppervlak (go), waarbij onder jongerenwoningen te dezen worden verstaan huurwoningen ten behoeve van jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die niet voltijd studeren, met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal € 404,20/ € 647,19/€ 808,06 (prijsspeil 1 januari 2023); de erfpachter is gerechtigd de huurprijzen van de jongerenwoningen per 1 januari van elk jaar te wijzigen conform de ministeriële regeling zoals bedoeld in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag; [*de kale aanvangsmaandhuur wordt nader ingevuld na geaccordeerd DO, de kale aanvangsmaandhuur is afhankelijk van de onderliggende grondwaardebepaling*];
 - > commerciële ruimte(n) in de plint van in totaal > m² bruto vloeroppervlak (bvo), waarbij onder commerciële ruimte(n) in de plint de volgende bestemmingen worden verstaan: > [*deze niet-woonbestemming(en) wordt/worden nader uitgeschreven en is in ieder geval van toepassing voor de sportschool, horecavoorziening(en), wasserette, kleermaker, fietsenmaker en pcreparatiecentrum*];
 - > supermarkt van in totaal > m² bruto vloeroppervlak (bvo);
 - > sociaal maatschappelijk (studieruimte) van in totaal > m² bruto vloeroppervlak (bvo);
 - > [*overige op te nemen bestemmingen*];
- 2b. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
3. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot > [*nader in te vullen na geaccordeerd DO*] en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting de percelen te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
 - ✓ de verplichting om de percelen en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en

- ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 7 en 8 van de Algemene Bepalingen 1955 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
5.
 - 5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van de percelen aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
 - 5b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van de percelen van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
 - 5c. de bebouwing van de percelen en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen > 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;
 7. het erfpachtrecht wordt voor een bepaalde tijd verleend, voor een periode van **20 jaar**; de einddatum van het erfpachtrecht is > *[datum nader te bepalen]*;
 - 8a. de erfpachter zegt uiterlijk binnen vier (4) weken na inschrijving van de vestigingsakte in de openbare registers vrijwillig het erfpachtrecht op, per deurwaardersexploot en tegen de dag waarop de tijdelijke erfpacht door ommekomst van de termijn afloopt; dit exploot wordt ingeschreven in de openbare registers;
 - 8b. toepassing van het beleid inzake de conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht is expliciet uitgesloten (het thans vigerende beleid inzake de conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2017); de erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat zij geen aanspraak zal maken op verdere voorzetting van het erfpachtrecht, noch conversie naar eeuwigdurende erfpachtrecht na afloop van de exploitatieperiode van twintig jaar;
 9. de > *[bestemmingen nader in te vullen na geaccordeerd DO]* zullen onverplicht door de erfpachter op het terrein worden aangebracht; binnen twee (2) maanden na het einde van het erfpachtrecht [*> datum nader in te vullen*] dient de erfpachter voor eigen rekening en risico de > *[bestemmingen nader in te vullen na geaccordeerd DO]* te hebben verwijderd en het terrein geheel ontruimd en leeg aan de gemeente te hebben opgeleverd in de staat waarin het terrein zich bevond bij het ingaan van de erfpacht; indien door de gemeente noodzakelijk wordt geacht, dienen de kabels en leidingen op aanzegging van de gemeente te worden verwijderd;
 10. indien erfpachter niet aan de artikel 9 gestelde termijn voldoet, dan is erfpachter per direct een boete verschuldigd ter grootte van de jaarcanon te vermeerderen met € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) waarbij de gemeente het recht behoudt teneinde (aanvullende) schadevergoeding en/ of nakoming te vorderen; de boete wordt geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishouden (2015=100);

11. de erfpachter dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor een tijdige ontruiming ongeacht het huurregime; het is de verantwoordelijkheid van de erfpachter om tijdig in haar contractering met gebruikers en/of huurders rekening te houden met de overeengekomen eindtermijn van erfpacht;
12. de erfpachter heeft geen recht op vergoeding ex artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek indien de erfpacht eindigt door opzegging door de erfpachter;
13. de erfpachter zal bij het einde van het erfpachtrecht om welke reden dan ook, geen aanspraak hebben of maken op enige schadeloosstelling, tegemoetkoming of verrekening en evenmin op vervangende grond of ruimte;
14. het is de erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren;
15. *[Hier overige projectspecifieke bijzondere bepalingen vermelden. Eventueel nader aan te vullen na geaccordeerd DO].*

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1955 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN PERCEEL

U dient de percelen, die u zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt.

Het is de gemeente niet bekend is of de percelen in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt zijn voor de onder bijzondere bepalingen 2a. genoemde bestemmingen. De milieu-hygiënische staat van de percelen komt voor eigen rekening en risico van de erfpachter. De erfpachter zal de percelen voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken en tevens inrichten.

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van het perceel in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor in, aan of op het terrein aanwezige verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem.

De gemeente staat niet in 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, schade ten gevolge van lekkages en dergelijke). De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden.

Vrijkomend(e) grond/zand

Grondbalans

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen de grenzen van het erfpachtrecht worden hergebruikt voor zover dat milieu-hygiënisch is toegestaan. De voor hergebruik binnen het

de grenzen van het erfpachtrecht vrijkomende grond moet door de erfpachter op het terrein van het erfpachtrecht en/ of werkterrein worden opgeslagen.

Eigendom vrijkomende grond

Vrijkomende grond die niet wordt hergebruikt binnen de grenzen van het erfpachtrecht dient om niet te worden aangeboden aan de Gemeente (Afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling).

Aanbieden van vrijkomende grond

Voor acceptatie van de grond door Bodem dient de erfpachter minimaal één maand voor de start van de ontgraving, een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen bij Bodem. Dit formulier vindt u op de webpagina van de Grondbank Amsterdam op de website van de gemeente Amsterdam. Bodem kan een onvolledig en/ of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling nemen. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Indien Bodem de grond accepteert, dan zal zij een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 kilometer van de grenzen van het erfpachtrecht is gelegen, zal de gemeente u EUR 0,25 per kubieke meter per kilometer vergoeden, voor zover de aangewezen locatie verder is gelegen dat een straal van 25 kilometer van de grenzen van het erfpachtrecht.

Als Bodem:

- de grond niet wil accepteren, dan dient de erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze grond;
- de grond niet wil accepteren omdat de grond niet tijdig en/of conform de hiervoor bedoelde aanvraag formulieren en het reglement aan Bodem is aangeboden, dan is erfpachter aansprakelijk voor het door de gemeente geleden nadeel.
- aangeeft aan de erfpachter voor deze grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is de erfpachter vrij voor eigen rekening en risico een andere verwerker te benaderen voor verwerking.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1^e of 16^e 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 > *[nader in te vullen]*.

FISCALITEIT

[nader in te vullen na geaccordeerd DO]

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canon en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden percelen bedraagt € <,00 (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2a. bijzondere bepalingen genoemde

bestemmingen en oppervlakten. De jaarlijks te betalen canon bedraagt € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,75.

De halfjaarlijkse data waarop de canon moet worden betaald zijn vóór of op > en > van elk jaar. De canon kan conform artikel 6 van de Algemene Bepalingen 1955 over de periode van 20 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € >,00.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages 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 aanbieding. 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 de bebouwing 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 aanbieding 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.

B. Betalingen erfpacht

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

1. Canon/ afkoopsom

De canon of de afkoopsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

2. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon/afkoopsom [*indien van toepassing*: en de BTW].

3. [*indien van toepassing*]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%).

Het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon of afkoopsom [*indien van toepassing*: en de BTW] zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtake, dan wel uiterlijk één jaar na de

ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon/ afkoopsom

Voor zover de grondwaarde/ canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom), zal de verhoging van de afkoopsom/ 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 rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot het 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.

6. Rente

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

C. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie) ontvangt.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. In afwijking van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1955 is de waarborgsom gelijk aan één maal de jaarlijkse canon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van de erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De gemeente brengt de waarborgsom in mindering op het terzake van de uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

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

u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien 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. Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integerhandelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
 - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;

- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.
 - 13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
 - 14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders 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.

2. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het terrein op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening. Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeen komen, dan dient u dat direct aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen of en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

3. Aktepassering

Een in Amsterdam gevestigde notaris dient de erfpachtakte te passeren en deze notaris wordt na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. 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.

4. Plankosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken. Indien het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) - buiten toedoen van de gemeente - en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor naast de aan haar toekomende waarborgsom een aanvullende schadeloosstelling te vorderen

5. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4.1 van de Exclusiviteitsovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw exclusiviteitsrecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is > *[nader in te vullen: datum aflopen termijn uit de exclusiviteitsovereenkomst]*.

Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Exclusiviteitsovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het perceel door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van deze aanbieding.

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

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Terrein : >
Dossiernr. : E16741/1

Bericht van Acceptatie

Plannr. : >
Project : >

Ondergetekende(n)⁽¹⁾.....

Handelend voor⁽²⁾..... in

zijn/haar/hun hoedanigheid van⁽³⁾.....

op grond van ⁽⁴⁾.....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

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

- Canon
- Afkoop

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

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

Notariskantoor.....

Notaris.....

adres notaris.....Amsterdam

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

Naam Belastingeenheid..... adres

belastingeenheid.....

.....

Plaats:.....

Dagtekening:.....

Handtekening(en):.....

- (1) naam/namen ondergetekende(n)
- (2) naam rechtspersoon
- (3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
- (4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
- (5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
- (6) naam en adres notariskantoor
- (7) naam en adres belastingeenheid