Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

World of Food B.V.
t.a.v. 5.1.2.e en 5.1.2.e
Willem Fenengastraat 4 D
1097 BN Amsterdam
Per e-mail verstuurd: 5.1.2.e @lingotto.nl

Datum	13 januari 2023	Projectnaam	World of Food 2.0
Kenmerk	2023-141	Plannummer	280.70
Behandeld door	5.1.2.e Grond en Ontwikkeling, 5.1.2.e @amsterdam.nl		

Onderwerp: Allonge op de exclusiviteitsovereenkomst World of Food 2.0 d.d. 22 december 2020

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e,

Op 22 december 2020 heeft de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: de Gemeente) een exclusiviteitsovereenkomst (hierna te noemen: de Overeenkomst) gesloten met World of Food B.V. (hierna te noemen: de Ontwikkelaar).

De onderhavige brief is een allonge op de Overeenkomst (hierna te noemen: de Allonge) en heeft tot doel de exclusiviteitstermijn te verlengen 5.1.1.c
5.1.1.c
.

De artikelen 2.2 (exclusiviteitstermijn), 3. (erfpachtgrondwaarde), 4.1 (bouwprogramma), 4.2 sub b (datum indienen DO), 4.6 (datum onherroepelijke omgevingsvergunning) en 5.1.1.c
5.1.1.c) uit de Overeenkomst worden als volgt aangepast:

I. In **artikel 2 Exclusiviteitsrecht** van de Overeenkomst is het volgende overeengekomen:

2.2 *Het Exclusiviteitsrecht wordt voor bepaalde tijd verleend en gaat in op het moment waarop de Overeenkomst tot stand komt en eindigt van rechtswege op het laatst 16 januari 2023, op welke datum het Exclusiviteitsrecht eveneens van rechtswege eindigt.*

Artikel 2 wordt gewijzigd en de daarin opgenomen bepaling 2.2 luidt thans als volgt:

2.2 Het Exclusiviteitsrecht wordt voor bepaalde tijd verleend en gaat in op het moment waarop de Overeenkomst tot stand komt en eindigt van rechtswege op het laatst 5.1.5 [redacted], op welke datum het Exclusiviteitsrecht eveneens van rechtswege eindigt.

II. In **artikel 3 Erfpachtgrondwaarde** van de Overeenkomst is het volgende overeengekomen:

3.1 De volgende grondwaarden per eenheid gelden:

Wonen			
Bestemming	*Erfpachtgrondwaarde*		*per*
	t/m 4 lagen	*7-13 lagen (ca. 25-40m)*	
Koop	€5.1.2.f	€5.1.2.f	*m² go*
Vrije sector huur	€5.1.2.f	€5.1.2.f	*m² go*
Middeldure huur > 40 m2	€5.1.2.f	€5.1.2.f	*m² go*
Middeldure huur > 70 m2 (gezinnen)	***Minimale gw****	***Minimale gw****	*m² go*
Particuliere sociale huur	€5.1.2.f	€5.1.2.f	*m² go*
Sociale huur Woningbouwcorporatie	€5.1.2.f**	€ 5.1.2.f**	*m² go*

**Minimale grondwaarde wonen, prijspeil 2020 is €5.1.2.f per m² go. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
*** sociale huurwoning conform samenwerkingsafspraken AFWC*

Bestemming	*Erfpachtgrondwaarde*	*Per*
Parkeren wonen, bovengronds gebouwd 2-laags	***Minimale grondwaarde****	*plek*

**Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 is €5.1.2.f per parkeerplek. Deze zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
***Voor fiets en scooterparkeren bedraagt de grondprijs momenteel per m² bvo de minimale grondwaarde voor autoparkeren gedeeld door 25. Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt in dat geval geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.*

Niet-wonen		
Bestemming	*Erfpachtgrondwaarde*	*Per*
World of Food (foodcourt)	€ 5.1.2.f	*m² bvo*
Mc Donalds	€ 5.1.2.f	*m² bvo*
Sociaal Maatschappelijke Sport - en culturele voorzieningen	***Minimale grondwaarde****	*m² bvo*

**Minimale grondwaarde sport- en culturele voorzieningen, prijspeil 2020 €5.1.2.f per m² bvo. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*

Parafen: C.T.M. Schippers. 5.1.2.e ..... 5.1.2.e .. 5.1.2.e 5.1.2.e ... 5.1.2.e .....

De erfpachtgrondwaarde is prijspeil 2020 en exclusief BTW.

3.2 De erfpachtgrondwaarden als genoemd in artikel 3.1 worden vanaf 1 augustus 2021 tot het moment van de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd op grond van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

Artikel 3 wordt gewijzigd en het daarin opgenomen kaders Wonen en Niet-wonen in bepaling 3.1 en de indexatie in bepaling 3.2 luiden thans als volgt:

3.1 De volgende grondwaarden per eenheid gelden:

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde t/m 4 lagen	Factor***	7-13 lagen (ca. 25-40m)	Factor***	per
Koop	€ 5.1.2.f		€ 5.1.2.f		m² go
Vrije sector huur	€ 5.1.2.f		€ 5.1.2.f		m² go
Middeldure huur > 40 m²	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	m² go
Middeldure huur > 70 m² (gezinnen)	**Minimale gw***		**Minimale gw***		m² go
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.f		€ 5.1.2.f		m² go
Sociale huur Woningbouwcorporatie	€ 5.1.2.f)**		€ 5.1.2.f)**		m² go

**Minimale grondwaarde wonen, prijspeil 2020 is € 5.1.2.f per m² go. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
*** Sociale huurwoning conform samenwerkingsafspraken AFWC*
**** Op de erfpachtgrondwaarde middeldure huur woningen > 40 m² is een 5.1.2.f reductie van toepassing.*

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Parkeren wonen, bovengronds gebouwd 2-laags	**Minimale grondwaarde***	plek

**minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 is € 5.1.2.f per parkeerplek. Deze zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
***voor fiets en scooterparkeren bedraagt de grondprijs momenteel per m² bvo de minimale grondwaarde voor autoparkeren gedeeld door 25. Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt in dat geval geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.*

Niet-wonen			
Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Factor	Per
World of Food (foodcourt)*****	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	m² bvo
Terras World of Food (foodcourt)**	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	m² perceel
McDonald's	€ 5.1.2.f		m² bvo
Terras McDonald's **	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	m² perceel
Drive in lane McDonald's **	€ 5.1.2.f	5.1.2.f	m² perceel
Reclamezuil ***	€ 5.1.2.f		zuil
Sociaal Maatschappelijke Sport - en culturele voorzieningen	**Minimale grondwaarde***		m² bvo
Commerciële sport in de plint	€ 5.1.2.f		m² bvo
Kleine bioscoop ****	€ 5.1.2.f		m² bvo

**Minimale grondwaarde sport- en culturele voorzieningen, prijspeil 2020 €* 5.1.2.f *per m² bvo. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*

** 5.1.2.f

**** Voor de reclamezuil gelegen buiten het erfpachtperceel zal een opstalrecht worden gevestigd.*

***** Deze erfpachtgrondwaarde is bepaald op basis van een kleine bioscoop met 2 doeken en 160 stoelen. Als deze uitgangspunten wijzigen dan zal ook de erfpachtgrondwaarde wijzigen.*

**** 5.1.2.f

De erfpachtgrondwaarde is prijspeil 2020 en exclusief BTW.

3.2 Indexatie:

a. de erfpachtgrondwaarden als genoemd in artikel 3.1 worden vanaf 1 augustus 2021 tot het moment van de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd op grond van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

b. tot 1 januari 2024 wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van 5 % per (deel van een) kalenderjaar indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5 % per (deel van een) kalenderjaar.

c. met ingang van 1 januari 2024 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in de Overeenkomst vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.

III. In **artikel 4. Taken Ontwikkelaar** is onder 4.1 het volgende overeengekomen:

4.1 *De Ontwikkelaar dient op het Erfpachtperceel het Bouwprogramma te ontwikkelen dat in ieder geval past binnen de gestelde randvoorwaarden in het Kavelpaspoort en het HBC*

(inclusief bijlagen). Het Bouwprogramma dient te omvatten de volgende bestemmingen en vloeroppervlakten:

Bestemming	*Functie*	Bandbreedte *Oppervlakte in m² GO* min.	max.	Bandbreedte *Oppervlakte in m² BVO* min.*	max.**
Horeca	*Foodcourt*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	5.1.2.f	5.1.2.f
Horeca	*McDonald´s*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	5.1.2.f	5.1.2.f
Wonen	*Vrije sector*	5.1	5.1	5.1	5.1
Wonen	*Middeldure huur*	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
Wonen	*Sociale huur*	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
Sport/Cultureel		*n.v.t.*	*n.v.t.*	5.1	5.1.2.b
				aantal parkeerplaatsen***	
Parkeren				5.1.2.b	5.1.2.b

** Minimaal totaaloppervlakte wonen* 5.1.2.b *BVO*
*** Maximaal totaaloppervlakte wonen* 5.1.2.b *BVO*
**** Bandbreedte parkeren kan nog wijzigen en bezoekersparkeren horeca vraagt om maatwerk Gemeente*

Op het woondeel van het Bouwprogramma is het Amsterdams woonbeleid van toepassing, waaronder de Spelregels voor Woningbouwprogrammering (Bijlage 10), het Actieplan Meer Middeldure Huur (Bijlage 11), de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1 en deel 2 (Bijlage 12 en 13) en Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (Bijlage 6). 5.1.1.c [redacted] *Daarnaast is het de Ontwikkelaar toegestaan uiterlijk vóór het opstellen van het DO, aanpassingen in de metrages van het programma aan te brengen, echter uitsluitend voor zover deze wijzigingen zich in de bandbreedte van het Bouwprogramma bevinden en wordt voldaan aan de overige eisen zoals beschreven in deze Overeenkomst. Het definitieve programma inclusief metrages zal in het DO en vervolgens in de definitieve erfpachtaanbieding worden vastgelegd;*

Artikel 4 wordt onder uitdrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring - het college van Burgmeester en wethouders dient voorafgaand in te stemmen met deze wijziging - gewijzigd en de daarin opgenomen bepaling 4.1 zal nadat vorenbedoelde goedkeuring is verkregen als volgt luiden:

4.1 De Ontwikkelaar dient op het Erfpachtperceel het Bouwprogramma te ontwikkelen dat in ieder geval past binnen de gestelde randvoorwaarden in het Kavelpaspoort en het HBC (inclusief bijlagen). Het Bouwprogramma dient te omvatten de volgende bestemmin en en vloero ervlakten:

Bestemming	Functie	Bandbreedte Oppervlakte in m² GO min.	max.	Bandbreedte Oppervlakte in m² BVO min.*	max.**
Horeca	Foodcourt	n.v.t.	n.v.t.	5.1.2.f	5.1.2.f
Horeca	McDonald's	n.v.t.	n.v.t.	5.1.2.f	5.1.2.f
Wonen	Vrije sector *****	5.1	5.1.2.b	5.1	5.1.2.b
	Middeldure huur en/of sociale koop******	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
	Sociale huur	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
Sociaal maatschappelijk		n.v.t.			5.1.2.b
Overige voorzieningen****		n.v.t.	n.v.t		5.1.2.b
				aantal parkeerplaatsen***	
Parkeren				5.1.2.b	5.1.2.b

** Minimaal totaaloppervlakte wonen* 5.1.2.b *BVO.*
*** Maximaal totaaloppervlakte wonen* 5.1.2.b *BVO.*
**** Bandbreedte parkeren kan nog wijzigen en bezoekersparkeren horeca vraagt om maatwerk Gemeente, waarbij de parkeernorm leidend is.*
***** Voor de overige voorzieningen is detailhandel niet toegestaan.*
****** Binnen de bestemming vrije sector wonen mogen zogenoemde friendswoningen worden gerealiseerd.*
******* Ten aanzien van de genoemde sociale koopwoningen (voorheen genoemd middeldure koop) geldt dat voor overdracht door de eerste erfpachter de maximale verkoopprijs is gesteld op €* 5.1.2.b *(prijspeil 1 januari 2022 met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100).*

Op het woondeel van het Bouwprogramma is het Amsterdams woonbeleid van toepassing, waaronder de Spelregels voor Woningbouwprogrammering (Bijlage 10), het Actieplan Meer Middeldure Huur (Bijlage 11), de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1 en deel 2 (Bijlage 12 en 13) en Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (Bijlage 6). 5.1.1.c

5.1.1.c [redacted]

5.1.2.b [redacted]. Het definitieve programma inclusief metrages zal in de definitieve erfpachtaanbieding worden vastgelegd;

IV. In **artikel 4. Taken Ontwikkelaar** is onder 4.2 het volgende overeengekomen:

4.2 *De Ontwikkelaar moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen;*

a. het VO dient uiterlijk 4 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen;
b. het DO dient uiterlijk 11 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.

Artikel 4 wordt gewijzigd en de daarin opgenomen bepaling 4.2 luidt thans als volgt:

4.2 De Ontwikkelaar moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen;

a. het VO dient uiterlijk 4 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen;
b. het DO dient uiterlijk 4 maanden na ondertekening van de Allonge door de Gemeente te zijn ontvangen.

V. In **artikel 4. Taken Ontwikkelaar** is onder 4.6 het volgende overeengekomen:

4.6 *De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico in ieder geval vóór 16 januari 2023 een onherroepelijke omgevingsvergunning te hebben verkregen welke ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO.*

Artikel 4 wordt gewijzigd en de daarin opgenomen bepaling 4.6 luidt thans als volgt:

4.6 De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico in ieder geval 5.1.5 [redacted] een onherroepelijke omgevingsvergunning te hebben verkregen welke ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO.

VI. In **artikel 4. Taken Ontwikkelaar** is onder 4.8 sub d. het volgende overeengekomen:

4.8 *De Ontwikkelaar dient voorts aan de volgende project specifieke voorwaarden te voldoen:*

d. 5.1.1.c [redacted]

Artikel 4 wordt gewijzigd en de daarin opgenomen bepaling 4.8 sub d. luidt thans als volgt:

4.8 De Ontwikkelaar dient voorts aan de volgende project specifieke voorwaarden te voldoen:

d. 5.1.1.c [redacted]

VII. De Ontwikkelaar heeft het voornemen om al haar rechten en verplichtingen met betrekking tot het World of Food, met inbegrip van alle haar toekomende beperkt zakelijke rechten, de rechten en verplichtingen voorvloeiende uit de Overeenkomst, alsmede de rechten en verplichtingen uit de Allonge over te dragen aan 5.1.2.e [redacted] zodat deze laatstgenoemde vennootschap in de plaats treedt van World of Food B.V.. De Gemeente verleent hierbij haar goedkeuring aan deze overdracht en indeplaatsstelling en verleent hierbij reeds bij voorbaat haar medewerking aan de

hiervoor bedoelde overdracht en indeplaatsstelling onder de opschortende voorwaarde van een schriftelijke akkoordverklaring door 5.1.2.e ten aanzien van de indeplaatsstelling/contractovername, en de daarbij behorende navolgende voorwaarden:

1) de Ontwikkelaar blijft tot aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst en de Allonge is voldaan, hoofdelijk aansprakelijk en stelt zich in dat kader garant voor de nakoming van alle voornoemde verplichtingen;
2) tot aan het moment van de in de plaatstelling dient de Ontwikkelaar onverkort en voortvarend haar verplichtingen uit de Overeenkomst en de Allonge na te komen;
3) 5.1.2.e . accepteert de bijgevoegde integriteitsclausule, waardoor de Gemeente de bevoegdheid heeft om een integriteitsscreening ten aanzien van 5.1.2.e . uit te voeren;
4) 5.1.2.e . dient volledig mee te werken aan het Bibob-onderzoek waaruit moet blijken dat voor de Gemeente geen bezwaren bestaan tegen voornoemde overdracht, waarbij dient te worden aangetekend dat bij een negatief Bibob advies de Gemeente haar toestemming tot deze overdracht met terugwerkende kracht intrekt;

Voor zover wenselijk dan wel vereist, zal de Gemeente op eerste verzoek hiertoe de nodige rechtshandelingen verrichten.

VIII. Voor het overige blijft de inhoud van de Overeenkomst ongewijzigd.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 13/01/2023

De Gemeente

5.1.2.e

Mevrouw C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling

de Ontwikkelaar

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e
als directeur van
5.1.2.e Management B.V.
als directeur van
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
als directeur van
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
als directeur van
5.1.2.e Management B.V.
als directeur van
5.1.2.e
als directeur van
5.1.2.e

Parafen: C.T.M. Schippers 5.1.2.e ..... 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e .....