Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Distelweg 113 B.V.
t.a.v. het bestuur
Postbus 319
7460 AH RIJSSEN

Alleen per e-mail verstuurd:
[redacted]@reggeborghvastgoed.nl
[redacted]@reggeborghvastgoed.nl

Datum	15 oktober 2021
Dossiernummer	E 982/4
Ons kenmerk	2021-9672
Behandeld door	[redacted] Grond en Ontwikkeling, 06[redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan	-
Bijlagen	Integriteitsclausule

Onderwerp: Brief betreffende voorwaarden bij voortijdige sloop van de bestaande opstallen voorafgaand aan het passeren van de notariële akte betreffende Distelweg 451 te Amsterdam

Geacht bestuur,

Eind augustus 2021 heeft u ons verzocht om vooruitlopend op de wijziging van uw bestaande erfpachtrecht aan Distelweg 451 te Amsterdam, door middel van een herziening bij transformatie, alvast te mogen starten met de sloop van de bestaande opstallen. De publiekrechtelijke omgevingsvergunning is sinds eind juli onherroepelijk en u geeft aan reeds een overeenkomst te hebben gesloten met een aannemer voor de start van de sloopwerkzaamheden in oktober. Gezien de onherroepelijke vergunning, slechte staat van de opstallen en het feit dat de erfpachter de grond gaat saneren na de sloop, achten wij het risico dat de transformatie niet doorgaat klein.

Uw verzoek betreft het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding	: Distelweg 451 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding	: gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7903, 7904 en 7905
Groot	: 8.861 m²
Bestemming	: Terrein en opstal ten behoeve van een gasproductiebedrijf
Dossiernummer	: E 982/4
Algemene Bepalingen	: AB 1994 (afkoop)

[redacted]

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

[redacted]

Op grond van artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (hierna: AB1994) is het de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. Lid 4 van genoemd artikel geeft aan dat de gemeente (Burgemeester en Wethouders) op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter vrijstelling kunnen verlenen van dit verbod en de gemeente kan aan die vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.

De gemeente geeft hierbij in dit specifieke geval toestemming tot voortijdige sloop en na sloop ook tot sanering van de grondvervuiling en het verrichten van overige werkzaamheden die nuttig of vereist zijn ten behoeve van de sanering onder de volgende voorwaarden:

1. Overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw is niet toegestaan zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming;
2. De erfpachter is verplicht de opstallen te herstellen in de oorspronkelijke staat, indien de transformatie binnen een redelijke termijn geen doorgang vindt;
3. De erfpachter is verplicht alle door de gemeente geleden schade als gevolg van de voortijdige sloop en het niet doorgaan van de transformatie binnen een redelijke termijn te vergoeden;
4. De toestemming tot voortijdige sloop wordt verleend voor de duur van drie maanden ingaande op de datum van dagtekening van deze brief;
5. De toestemming tot voortijdige sloop na het verstrijken van voormelde periode van drie maanden vervalt, zonder nadere kennisgeving;
6. Alle algemene en bijzondere bepalingen zoals deze op reeds het genoemde erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven onverkort van toepassing.

Integriteitsclausule
Op onderhavige overeenkomst is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze brief gehecht en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Als erfpachter de overeenkomst accepteert, accepteert erfpachter ook de integriteitsclausule.

Wat moet u nu doen?
Indien u akkoord bent met voornoemde voorwaarden verzoek ik u om deze brief te ondertekenen. Daarmee komt de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand en kunt u overgaan tot voortijdige sloop.

Heeft u nog vragen?
Mw. [redacted] is via de telefoon 06 [redacted] of per e-mail [redacted]@amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Voor akkoord:
Distelweg 113 B.V.

[redacted]

Directeur

[redacted]

Gemeente Amsterdam
C.T.M. Schippers
Directeur
Grond & Ontwikkeling

Directeur

[redacted]

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 acceptatieformulier 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/integer-handelen/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 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 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.

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

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 strafvervolging 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 strafvervolging 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

[redacted] [redacted] [redacted]

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.

[redacted] [redacted] [redacted]