AFSPRAKENBRIEF
in het kader van transformatie erfpachtperceel Distelweg 451 te Amsterdam
Buiksloterham Kavel 46
Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7903, 7904, 7905

Gemeente Amsterdam – Distelweg 113 B.V.
d.d 13 juli 2021

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

[redacted]

De ondergetekenden:

1. Distelweg 113 B.V. statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren [redacted] en [redacted], hierna te noemen: "**Erfpachter**".

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam krachtens het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

Hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

Nemen het volgende in aanmerking:

a. De Erfpachter is rechthebbende van het Perceel;
b. De Erfpachter is voornemens op het Perceel het bestaande vastgoed conform het Bouwplan te her ontwikkelen;
c. Het Bestemmingsplan Buiksloterham Vigerend laat de realisatie van het Bouwplan toe;
d. De Gemeente heeft op 05 november 2020 het door Erfpachter ingediende definitief VO, dat de basis vormt voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, goedgekeurd;
e. Erfpachter vervolgens op 17 december 2020 een omgevingsvergunning heeft aangevraagd, conform het door de Gemeente goedgekeurde VO, voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, welke d.d. 07 juni 2021 is vergund;

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Definities
Onder de in de Overeenkomst genoemde definities, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Algemene bepalingen: algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

Bestemmingsplan Vigerend: het bestemmingsplan Buiksloterham, vastgesteld door de Raad op 16 december 2009.

Bouwplan: het geheel van werken dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.

VO: "Voorlopig Ontwerp" de definitieve vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan op d.d. 05 november 2020.

Erfpachtaanbieding: de aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor de wijziging van het Erfpachtrecht.

[redacted]

Erfpachtrecht(en): het zakelijk recht van erfpacht, gevestigd op het Perceel;

Herziening bij Transformatie: herziening van het erfpachtrecht naar een nieuw 50-jarig tijdvak, ten gevolge waarvan de meeste recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is.

Omgevingsvergunningen (onherroepelijk): De (verleende) omgevingsvergunningen voor bouwen op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waartegen geen bezwaar en/of beroep open staat.

Perceel: de gronden betrekking hebbende op het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Distelweg 451, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7903, 7904, 7905.

Artikel 2 Wijziging Erfpachtrecht

2.1 Wijziging Erfpachtrecht

De erfpachtaanpassing ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan kan conform het gemeentelijke beleid op één van de volgende twee manieren worden vormgegeven:

- Een Bestemmings- of bebouwingswijziging;
- Herziening bij Transformatie.

De Erfpachter heeft gekozen voor een Herziening bij Transformatie. Ten behoeve van de wijziging van het Erfpachtrecht zal de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden.

2.2 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

Op basis van het door Erfpachter opgegeven Bouwprogramma worden **de volgende grondwaarden per m² per functie** gehanteerd:

Sociale huurwoningen marktpartij	€ [redacted] per m² go
Vrije sector huurwoningen	€ [redacted] per m² go
Vrije sector koopwoningen	€ [redacted] per m² go
Kantoorruimte	€ [redacted] per m² bvo
Commerciële) Plintfuncties	€ [redacted]- per m² bvo
Parkeren verdiept	€ [redacted],- per plaats
Parkeren halfverdiept	€ [redacted],-per plaats
Parkeren bovengronds	€ [redacted]- per plaats
Fietsparkeren t.b.v. kantoor	€ [redacted]-

De grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aangemerkt waardoor BTW hierbij niet van toepassing is. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW.

Indien - na beoordeling door de Gemeente - wel sprake is van een BTW- belaste levering (erfpachtwijziging), dan dienen de grondwaarden voor de woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente. In het geval van een btw belaste levering wordt de grondwaarde voor wonen gedeeld door 1,21 (tenzij het btw-percentage wordt aangepast, in dat geval geldt dat percentage).

[redacted]

Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor omschreven. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2020.
De grondprijzen zijn geldig tot 1 januari 2022. Vanaf 1 januari 2022 zullen de grondprijzen voor het door Erfpachter opgegeven Bouwprogramma door de Gemeente opnieuw worden vastgesteld op grond van het prijspeil van dat moment op basis van het dan geldende (door de Gemeente vastgestelde) grondprijsbeleid. Wanneer hiervoor erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

2.3 Depreciatie grondwaarden

Bij een Herziening bij Transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde van het gehele programma.

2.4 Overige financiële afspraken

De definitieve grondwaarden, de daarop gebaseerde canonbedragen en afkoopsom(men), de eventuele depreciatie en/of eventuele restantwaarde afkoopsom over het lopende tijdvak worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren Bouwprogramma zoals opgenomen in het door de Gemeente akkoord bevonden DO, de Omgevingsvergunning (onherroepelijk) en de ingangsdatum van de wijziging van het Erfpachtrecht.
Tevens zal een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en, in geval er meer vierkante meters (m² go voor woonbestemmingen en m² bvo voor niet-woonbestemmingen) of meer parkeerplaatsen aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen de extra gerealiseerde vierkante meters of parkeerplaatsen alsnog met de Gemeente te worden afgerekend op grond van het op dat moment geldende grondprijsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil. Indien blijkt dat er minder vierkant meters zijn gerealiseerd zullen de bedragen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden.

2.5 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit voor de fiscus. Gezien de complexiteit en fiscale consequenties van een erfpachtwijziging dient de Erfpachter fiscaal advies in te winnen. De Erfpachter moet een fiscale notitie ter beoordeling van de gemeente aanleveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties (van de realisatie van het Bouwplan en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting / BTW). De Gemeente is niet verplicht om de analyse van de Erfpachter te volgen en de Gemeente bepaalt hoe de realisatie van het Bouwplan fiscaal zal worden vormgegeven. In afstemming met de Erfpachter werkt de Gemeente mee aan een fiscaal optimale oplossing voor beide partijen. De gemeente heeft de fiscale notitie van de Erfpachter ter beoordeling ontvangen.

[redacted]

2.6 Erfpachtaanbieding

De definitieve Erfpachtaanbieding wordt niet eerder aangeboden dan het moment waarop Erfpachter in het bezit is van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk), waarvoor de Erfpachter zelf geheel verantwoordelijk is.

2.7 Medewerking Gemeente

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking voor de realisatie Bouwplan is slechts sprake nadat de Erfpachter de Erfpachtaanbieding (welke onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring wordt gedaan) tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd en tevens bestuurlijke goedkeuring heeft plaatsgevonden.

Artikel 3 Integriteit

Op de Overeenkomst 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 de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

3.1 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van de 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.

3.2 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 contractpartij indien zij:

- direct of indirect leiding aan Erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de 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;

3.3 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de 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.

[redacted]

3.4 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 overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

3.5 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.

3.6 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).

3.7 De Gemeente heeft het recht om Erfpachter gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Erfpachter nodig heeft, zal de Erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

3.8 De Gemeente heeft het recht om door Erfpachter bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van de 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 in schakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Erfpachter kan worden verlangd.

3.9 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

3.10 De Gemeente kan de uitvoering van de 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;

[redacted]

- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een 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 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 Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

3.11 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.

3.12 Indien de Gemeente de 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.

3.13 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 4 Duur

4.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan, indien echter binnen een maand na dagtekening van de erfpachtaanbieding deze niet onherroepelijk schriftelijk is aanvaard door Erfpachter kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk ontbinden.

4.2 indien de Gemeente de Overeenkomst wenst te ontbinden op grond van het voorgaande lid, dient zij hiertoe over te gaan binnen twee maanden na de uiterste datum waarop de erfpachter de aanbieding moet accepteren. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit artikel leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid.

Artikel 5 Wijziging Overeenkomst

Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

[redacted]

Artikel 6 Rechtskeuze en Geschillenregeling

6.1 Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.

6.2 Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam

Bijlagen: geen

Datum: 14-7-21

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

14-7-21

[redacted]
Distelweg 113 B.V.
[redacted]
Directeur

14/7/21

[redacted]
Distelweg 113 B.V
[redacted]
Bestuurder

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

[redacted]