



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Boerenwetering B.V.

De heer [REDACTED]

Postbus 58002

1040 HA AMSTERDAM

Datum 13 april 2018
Ons kenmerk 2018-1135
Uw kenmerk
Behandeld door [REDACTED], Grond en Ontwikkeling [REDACTED] [REDACTED]@amsterdam.nl
Kopie aan Notariskantoor CMS Derks. Star Busmann
Bijlage(n) Tekening nr. Zo58 blad 1, 2 en 3 d.d. 15-02-2016
Onderwerp Aanbieding Grondruil van twee strookjes terrein in relatie tot een sloop/nieuwbouwplan van het perceel Hobbemakade 31 conform de verleende omgevingsvergunning met OLO-nummer 2206083 d.d. 21-09-2017

Geachte heren,

Onder verwijzing naar hetgeen tussen u, de heer [REDACTED] van Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam en de heer [REDACTED] van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam is besproken, met betrekking tot een mogelijke grondruil van twee strookjes/percelen op eigen grond aan de zijde van de Hobbemakade, welke grondruil opgevoerd is bij de aanvraag en in de inmiddels verleende omgevingsvergunning met OLO-nummer 2206083 d.d. 21-09-2017 betreffende een sloop/nieuwbouwplan van het perceel Hobbemakade 31, en tevens ter uitwerking van hetgeen bij brief d.d. 16-01-2017 met kenmerk 2016-9237 door de Directeur Grond en Ontwikkeling aan u is voorgesteld ten aanzien van een dergelijke grondruil, en conform de bestuurlijke instemming met deze voorgestelde uitwerking van het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam d.d. 08-11-2017 onder nummer BD2017-007997, doe ik u hierbij, onder de in deze brief vermelde voorwaarden, een aanbieding tot [REDACTED] grondruil van de volgende strookjes terrein, beide volle eigendom:

- 1 het door de gemeente Amsterdam aan u te leveren terrein (thans in gebruik als trottoir), kadastraal groot ongeveer 21,7 m² als op de bijbehorende tekening Zo58 d.d. 15-02-2016 met '///'-arcering aangegeven, met
- 2 het door u aan de gemeente Amsterdam te leveren, thans gedeeltelijk bebouwde terrein, kadastraal groot ongeveer 19,8 m² als op de bijbehorende tekening met '///'- arcering aangegeven.

Bij tijdsige ontvangst door de gemeente van het door u ondertekende bericht van acceptatie (zie pagina 9 van deze aanbieding), zal de bestuurlijke besluitvorming tot onderhavige grondruil in vol eigendom van de genoemde terreinen, onder de in deze aanbieding gestelde voorwaarden, definitief zijn.

Deze aanbieding wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat Boerenwetering B.V. eigenaar wordt van het perceel, plaatselijk bekend Hobbemakade 31.

I. VOORWAARDEN TOT RUIL VAN DE TERREINEN

Art. 1. Te ruilen terreinen

Deze overeenkomst heeft betrekking op ruiling van:

A. het op bijgaande tekening met 'W'-arcering aangegeven terrein grenzend aan de Hobbemakade en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie R, nummer 6623 gedeeltelijk en groot ongeveer 21,7 m² (hierna: terrein A);

en

B. het op bijgaande tekening met 'W'-arcering aangegeven terrein grenzend aan de Hobbemakade en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie R, nummers 7867 gedeeltelijk en 7953 gedeeltelijk en totaal groot ongeveer 19,8 m² (hierna: terrein B).

Tenzij anders aangegeven, zijn de volgende artikelen over en weer van toepassing, waarbij:

- voor wat betreft terrein A in deze artikelen wordt verstaan onder:
Vervreemder: de Gemeente Amsterdam
Verkrijger.....: Boerenwetering B.V.
Geruilde: terrein A
- voor wat betreft terrein B in deze artikelen wordt verstaan onder:
Vervreemder: Boerenwetering B.V.
Verkrijger: de Gemeente Amsterdam
Geruilde: terrein B

Art. 2. Waarde/betaling

De waarde voor terrein A bedraagt € [REDACTED] excl. belastingen. Het terrein betreft grond dat meer dan twee jaren geleden in gebruik is genomen als trottoir. Boerenwetering B.V. en de gemeente gaan ervan uit dat sprake zal zijn van een BTW vrijgestelde levering

en

De waarde voor terrein B bedraagt € [REDACTED] incl. belastingen. Gezien het feit dat terrein B met een deel van de huidige bebouwing - dat meer dan twee jaren geleden in gebruik is genomen - zal worden geleverd, gaan Boerenwetering B.V. en de gemeente ervan uit dat sprake zal zijn van een BTW vrijgestelde levering.

De ruiling zal daarom plaatsvinden met betaling van een [REDACTED] van € [REDACTED] excl. belastingen aan de Vervreemder van terrein A.

Art. 3. Belastingen en Kosten

De verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, inclusief belastingrentes en/of boetes en/of hieraan gerelateerde (advies)kosten, ter zake van de levering en overdracht van terrein B en terrein A, en de notariële kosten alsmede de kosten wegens de levering en overdracht van terreinen A en B en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Boerenwetering B.V..

Art. 4. Omschrijving leveringsverplichting

1. Vervreemder is verplicht eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
 - c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in deze voorwaarden tot ruil van de terreinen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het terrein verhinderen of beperken;
 - e. vrij is van beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;
 - f. niet is bezwaard met erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 e.v. B.W..
2. Het Geruilde zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge deze voorwaarden door Verkrijger uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. Het Geruilde zal ten tijde van de feitelijke levering in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt zijn voor de in artikel 7 genoemde bestemmingen; de feitelijke levering van het Geruilde en de betaling van de [REDACTED] vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Geruilde zich dan bevindt; tot de aflevering dient Vervreemder als een zorgvuldig schuldenaar voor het Geruilde zorg te dragen.
4. Vervreemder zal Verkrijger, in de gelegenheid stellen het Geruilde kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.
5. De Verkrijger van terrein A verplicht zich om de op, in, aan of boven het terrein en de opstallen aanwezige door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden op eerste aanwijzing van de

Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde, voor eigen rekening en risico, te verleggen naar aangrenzend terrein dat eigendom is van de Gemeente, en ten aanzien van desbetreffende werkzaamheden deze uit te (laten) voeren op basis van daartoe te maken schriftelijke uitvoeringsafspraken tussen de verkrijger van terrein A, de Gemeente en de betreffende nutsbedrijven.

Art. 5. Opgaven door Vervreemder

Vervreemder verklaart in aanvulling op de leveringsplicht van artikel 4:

- a. ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Geruilde;
- b. dat het Geruilde bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
- c. dat met betrekking tot het Geruilde ten tijde van de feitelijke levering geen rechtsgeding, bindende adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- d. dat op het Geruilde ten tijde van de feitelijke levering geen retentierechten rusten of zullen rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte;
- e. dat hem onbekend is of zich in het Geruilde (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- of septictanks, asbesthoudende of andere schadelijke materialen bevinden.

Art. 6. Garanties

Vervreemder garandeert de juistheid van zijn opgaven gedaan in de artikelen 4 en 5. Vervreemder staat er voor in, dat hij aan Verkrijger al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Verkrijger behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Verkrijger verlangd mag worden, door Vervreemder niet behoeven te worden verstrekt.

Art. 7. Verklaringen van Verkrijger

Verkrijger verklaart:

- a. uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 6. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- b. voornemens te zijn het terrein A door middel van realisering van een nieuwbouwplan over acht (8) bouwlagen, waarvoor omgevingsvergunning met OLO-nummer 2206083 is verleend op 21 september 2017, te gaan gebruiken als 21 m² bruto vloeroppervlak (bvo) plintruimtevoorzieningen, 83 m² gebruiksoppervlak (go) meergezins koopwoningen over de eerste tot en met vijfde verdieping, 15 m² bvo parkeren een (1) laags verdiept en 15 m² bvo parkeren twee (2) laags verdiept;
- c. voornemens te zijn het terrein B, na sloop van de huidige bebouwing, te gaan gebruiken als 19,8 m² trottoir, en de ingebruikneming van dit trottoir niet eerder te laten plaatsvinden dan na realisering en oplevering van het nieuwbouwplan op het aangrenzende terrein ten westen van terrein B, conform de onder b. vermelde omgevingsvergunning.

Art. 8. Afwijkende terreingrootte

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Geruilde geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Art. 9. Niet presteren/Overmacht

Indien een van de partijen al dan niet ten gevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de ruil na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring van de wederpartij ontbonden.

Art. 10. Baten en lasten van het Geruilde/Risico

- a. De baten en lasten van het Geruilde zijn met ingang van de dag van de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers, voor rekening van Verkrijger.
- b. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het terrein worden geheven naar de eigendomssituatie vóór de dag van de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers, komen ten laste van de Vervreemder en zullen niet worden verrekend.
- c. Het risico van het Geruilde gaat over bij het inschrijven van de leveringsakte.

Art. 11. Notariskeuze

De leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van een in overleg tussen Verkrijgers aan te wijzen notaris.

II. VASTSTELLING LEVERINGSDATUM / FEITELIJKE TERBESCHIKKINGSTELLING

Op basis van de met u afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor levering deze indicatief wordt vastgesteld op 1 november 2018.

III. INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een grondruil 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 grondruil overeenkomst. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze 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/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Contractspartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze grondruil overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

- 2 Contractspartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (grondruil)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door contractspartij 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 contractspartij strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door contractspartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractspartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractspartij indien zij:
 - direct of indirect leiding aan contractspartij geven;
 - bij de uitvoering van de (grondruil)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over contractspartij zeggenschap hebben;
 - aan contractspartij vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractspartij staan;
- 4 Contractspartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (grondruil)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 contractspartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (grondruil)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Contractspartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractspartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractspartij of een aan contractspartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Contractspartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractspartij 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 contractspartij gedurende de looptijd van de (grondruil)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van er nodig heeft, zal contractspartij deze op eerste verzoek verlenen.

- 9 De gemeente heeft het recht om door contractspartij bij de uitvoering van deze (grondruil)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractspartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (grondruil)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 contractspartij kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (grondruil)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 (grondruil)overeenkomst en elke andere (grondruil)overeenkomst tussen de contractspartij 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:
- Contractspartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Contractspartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Contractspartij 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 contractspartij of een aan contractspartij gelieerde partij is ingesteld;
 - Contractspartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Contractspartij 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 (grondruil)overeenkomst door de contractspartij 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 (grondruil)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Contractspartij 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 contractspartij of een aan contractspartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (grondruil)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 contractspartij.
- 13 Indien de gemeente de (grondruil)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractspartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van € 40.000,00, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Contractspartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (grondruil)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

▪ kosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente.

▪ bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Bij retournering van het bericht van acceptatie, verzoek ik u tevens een kopie van uw identiteitsbewijs mee te sturen.

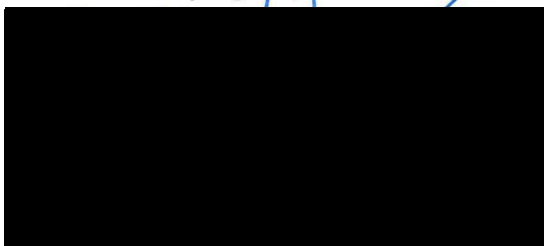
Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert, hiermee de overeenkomst voornamelijk niet tot stand komt.

Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein A, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als volledige acceptatie van het bovenstaande.

Indien u tijdig akkoord gaat met onderhavige aanbieding, verplicht u zich tevens mee te werken aan de akte van Grondruil. Ten overvloede merk ik op dat deze aanbieding gedaan wordt onder de opschortende voorwaarde dat Boerenwetering B.V. eigenaar wordt van het perceel, plaatselijk bekend Hobbemakade 31.

Indien ik het bericht van acceptatie niet binnen één maand heb ontvangen, vervalt deze aanbieding. Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in het brievenhoofd genoemde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,



Bericht van Acceptatie

Ruilterreinen : ASD R nrs.
6623 ged. en 7867 ged. en
7953 ged. conform de
tekeningen blad 1, 2 en 3 nr.
Z058 d.d. 15-02-2016

Project: Hobbemakade 31

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾
handelend voor ⁽²⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾
op grond van ⁽⁴⁾
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding tot Grondruil.

Tevens inhoudende dat bij notariële vestiging van de grondruil verschuldigd zal zijn:

- een [redacted] koopsom aan de Vervreemder van terrein A ad [redacted] excl.
belastingen

door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam dan wel door storting van het bedrag op derdengeldenrekening van het aangewezen notariskantoor.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van Grondruil te belasten: ⁽⁵⁾

Notariskantoor CMS Derks. Star Busmann

notaris

adres: Atrium – Parnassusweg 737, 1077 DG Amsterdam, Postbus 94700, 1090 GS Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze grondruil onder: ⁽⁶⁾

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⁾ naam en adres notariskantoor
⁽⁶⁾ naam en adres belastingeenheid

