

Date : 12-4-2022 09:20:14

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Cc : 5.1.2.e

Subject : Re: Cityhold wijziging erfpachttakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

Hoi 5.1.2.e

Prima mail voor de directies. Ik heb geen opmerkingen aanvullingen

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Tuesday, Apr 12, 2022 8:37:50 AM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: C tyho d w jz g ng erfpachttakte P 59 SPOEDVERZOEK VM KORT GED NG

Ho 5.1.2.e

Dank voor je mail. Zie hieronder enkele toevoegingen in rood. 5.2.1

Verder vroeg ik mij nog af wat te doen in de buurt een vooropgevoorz ening vraagt en dit wordt toegewezen door de rechter.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 11 apr 2022 22:32

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: C tyho d w jz g ng erfpachttakte P 59 SPOEDVERZOEK VM KORT GED NG

Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Zoals vanmiddag besproken, heb ik een concept mail voor Caro en 5.1.2.e en directie Zu das (Mon que) waarin we het verzoek tot het maken van een keuze voor eggen hebben. Je hebt nog opmerkingen of verbeterpunten? Graag op een zo kort mogelijke termijn reageren, dan kan het morgenochtend vroeg worden doorgestuurd.

Ik vraag mij nog 1 punt af wat betreft de opgenomen verwijzing. Moet dat niet worden uitgebreid richting de erfpachter en anderszels rechtsopvolgers onder andere gemeene en/of bijzondere titel (nu verwijzing gericht op derden, maar de erfpachter zelf moet natuurlijk ook geen claim bij de gemeente gaan indienen)? 5.2.1

Dank en groet,

5.2.e

Beste 5.1.2.e en Mon que,

Het transformatieproject is eengegeven aan de Prinses Renestraat 59 en 61 sinds jullie bekend. De gemeente (met Zu das als opdrachtgever) en erfpachter (C tyho d) hebben eerder afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in

1. een afsprakenbrief d.d. 12 november 2020, en
2. een aangelegd d.d. 27 januari 2022

Achtergrond

Zoals eerder besproken, staan een aantal zaken vergeleken met de gebruikelijke werkwijze bij naderz en heaas onjuist, onduidelijk of onvoedg in vorme de overeenkomsten wat betreft het moment waarop de gemeente de erfpachtaanbieding moet doen en wanneer de aktepassing (na acceptatie van de aanbieding) plaatsvindt. Normaal doet de gemeente bij transformatieprojecten geen erfpachtaanbieding voordat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden en de aktepassing op dat moment nog helemaal niet aan de orde. Echter, in vorme de Afsprakenbrief staat o.a. "De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend" in de Aangelegd staat o.a. "[...]

stemt de gemeente ermee in om de datum van aktepassering op te schuiven naar uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk tot 17 2023." De omgevingsvergunning is afgegeven, maar thans nog niet onherroepelijk. Er is een actieve buurt die ageert tegen de vermeende omgevingsvergunning. **Het bezwaar dat de buurt had ingediend is ongegrond verklaard door de gemeente.** Op dit moment is niet met zekerheid te stellen of en zo ja, wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. **De publiekrechtelijke juristen geven echter aan dat de kans dat de vergunning wordt vernietigd zeer klein is.** Desondanks wilde de erfpachter de erfpachtwettelijke definitieve doorvoeren middels aktepassering, naar eigen zeggen voornameijk vanwege het rondkrijgen van de financiële negen en het voorkomen van oplopende kosten daaromtrent, alsmede vanwege afspraken die met de aannemer zijn gemaakt en het hebben van een toekomstige huurder. De gemeente heeft aktepassering tot op heden geprobeerd af te houden, met name om te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarbij het erfpachtrecht is aangepast terwijl de benodigde publiekrechtelijke toestemming niet (geheel) onherroepelijk wordt. De situatie is onwenselijk.

Kort geding

Cyhoed heeft middels een kort geding de kwestie voor de rechter gebracht. Daarvoor hadden we op 31 maart 2022 de erfpachtaanbesteding gedaan, waarmee we de op dat moment voornaamste eis van de erfpachter hadden ingewild (nameijk het sturen van de aanbesteding). Het kort geding is vervolgens door de erfpachter aangevuld met de eis dat de gemeente ook haar medewerking moet verlenen aan aktepassering op rechte en korte termijn (mede op 6 juni 2022). Afgelopen donderdag was de zitting, waarbij partijen hun verhalen hebben gedaan. Lang verhaal kort: de rechter heeft partijen de gang op gestuurd met het verzoek om eronderling uit te komen. Er werd geen gedeede opgesteld gevonden, waarna de erfpachter de rechtbank heeft verzocht om direct uitspraak te doen. De rechter kwam er echter niet direct uit en heeft partijen naar huis gestuurd met de mededeling dat we tot uiterlijk woensdag 14 oktober krijgen om er toch nog minstens uit te komen (of aan te geven dat we daadwerkelijk een uitspraak wensen van de rechter). Als we er niet minstens uitkomen, of aangeven dat we een uitspraak wensen, dan zal de rechter uitspraak doen. De uitkomst van een uitspraak valt op voorhand lastig te voorspellen. In theorie zijn er (op hoofdlijnen) zes uitkomsten mogelijk als de rechter uitspraak doet.

A. de rechter wijst de eis (tafel van de aktepassering) van de erfpachter af.

In dat geval is het goed om te realiseren dat de gemeente getuigd op reeds gemaakte afspraken sowieso voor 1 juli 2023 medewerking moet verlenen aan het passeren van de akte, ook als de omgevingsvergunning dan nog niet onherroepelijk is (en dat laatste slechts een reële optie).

B. De rechter wijst de eis toe.

Dan moet de gemeente op korte termijn haar medewerking aan de aktepassering verlenen zoals geëist door de erfpachter. De kans is zeer aannemelijk dat de erfpachter in dat geval geen aanvullende afspraken zal willen maken met de gemeente om eventuele risico's aan de kant van de gemeente af te dekken (voor het geval de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt).

Optie tot schikking

Naast de optie om de rechter een uitspraak te laten doen, gaat op dit moment ook (nog) de weg open om met de erfpachter afspraken te maken en erop de manier minstens uit te komen zonder uitspraak van de rechter uit te komen. Betrokkenen 5.1.2.e, 5.1.2.b, 5.1.2.e, 5.1.2.a en k) hebben deze optie besproken, mede in het licht van de mogelijke alternatieven, en vorige week vrijdag kort afgestemd met 5.1.2.e. Geet op de mogelijke alternatieven, is het advies van betrokkenen om te proberen er nu toch minstens uit te komen met Cyhoed. De redenen hiervoor zijn omdat dit wellicht nog het enige moment is om mogelijke risico's voor de gemeente middels een vrijwillige uitkomst te kunnen uitsluiten. Na ons interne overleg van afgelopen vrijdag heeft 5.1.2.e (hu sadvoocaat) met de advocaat van Cyhoed gesproken en aangegeven dat we bereid zijn te onderhandelen over een schikking, uitgaande van de voorwaarden dat de gemeente wordt gevrijwaard tegen eventuele claims van derden en dat er geen ontbindende voorwaarden in de herziene erfpachtaanbesteding wordt opgenomen. Met een ontbindende voorwaarde kan de erfpachter de erfpachtovereenkomst niet de aanvullende afkopsom van ca. 5.1.2.b nameijk ontbinden en de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Na realisatie zal het nieuwe gebouw in het kader van de controle op naleving van de erfpachtbepalingen ook worden nagemeten, maar de eclusie was aangenomen in de eerder erfpachtaanbesteding. Naar aanleiding van dat gesprek is gestreden door 5.1.2.e namens de erfpachter onderstaand bericht gestuurd met daarin een voorstel gericht aan de gemeente (zie gele archivering).

Voorstel

Het voorstel hebben we gisteren intern besproken en op onderde en aangepast/aangescherpt tot onderstaand voorstel op hoofdlijnen (indien hiervoor wordt gekozen dan zal één en ander nader worden uitgewerkt. Dees ook woorden in andere uitspraak/bewoordingen in een herziene erfpachtaanbesteding).

- Cyhoed instemt met de overige voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtaanbesteding d.d. 31 maart 2022.
- Partijen zullen de erfpachtakte en de daarin opgenomen publiekrechtelijke toestemming voor de bestemmings-/bebouwingswettelijke bepalingen en perceelbreedte, ongewijzigd laten, indien na aktepassering onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft (eene omgevingsvergunning wordt niet geheel of op onderde en onherroepelijk). **Toevoegen voor de duurdelijke wanneer betaalingsoverzichting gaat**
- Cyhoed bereid is de Gemeente te vrijwaren voor claims van derden voortvloeiende uit of verband houdend met het bouwen in strijd met publiekrechtelijke regelgeving.
- Op paragraaf 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbesteding d.d. 31 maart 2022 staat ten aanzien van de bestemming van de gewijzigde erfpachtperceel en tezamen "niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m²"; dat dient volgens een opgave namens de erfpachter 172 m² te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gerealiseerd. In de herziene erfpachtaanbesteding zal dat moeten worden opgenomen, niet alleen op voorname de perceelbreedte maar ook daarvoor bij de bestemmings-/bebouwingswettelijke bepalingen en bij de perceelbreedte (het terras valt immers volgens opgave G&S voor 113 m² binnen de grenzen van het huidige erfpachtrecht en voor 59 m² op het terrein van de perceelbreedte). Deze wijziging qua programma heeft gevolgen voor de canonverhoging en aanvullende afkopsom, er zullen nieuwe erfpachtberekeningen opgesteld moeten worden. De uitspraak hiervan wordt in de herziene erfpachtaanbesteding opgenomen.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbesteding ten aanzien van de schriftelijke toestemming van de Gemeente voor overdracht van het erfpachtrecht voor gebruik van de nieuwbouw wordt toegevoegd "welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en waarover binnen een redelijke termijn na een verzoek daartoe van de erfpachter zal worden besloten door de gemeente." Hierbij wordt opgemerkt richting de erfpachter dat dit een nieuw punt is dat niet ter zake doet getuigd op de eis zoals gesteld in het kort geding. Tevens heeft de erfpachter gedurende de zitting aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de erfpachtaanbesteding, behoudens datgene wat erfpachter is stilletz betreft het door de gemeente medewerking verlenen aan aktepassering. **Er werd ter zitting ook nadrukkelijk aangegeven dat overdracht niet aan de orde was, hetgeen in de erfpachtaanbesteding over overdracht is vermeld derhalve handhaven**

- De toevoeging op pagina 9 van de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022 ("Indien en voor zover de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt vernietigd dan wel ingetrokken, heeft ieder der partijen het recht de tussen u en de gemeente tot stand gekomen overeenkomst te ontbinden. Alle daarmee gepaard gaande kosten komen voor uw rekening, onverminderd het recht van de gemeente schadevergoeding te vorderen") komt te vervallen de herziening van de erfpachtaanbieding, omdat dit niet meer relevant is met het passeren van de akte onder de hiervoor genoemde voorwaarden

De planning van de gemeente kan worden met inachtneming van bovenstaande, zoals volgt

1. 20 apr 2022 uiterlijk ontvangst herziening Erfpachtaanbieding **NB** get op Goede Vrijdag en Pasen, tevens dient de aanbieding op onderde en aangepast te worden en de nieuwe erfpachtberekeningen te worden gemaakt
2. 22 apr 2022 aanvaarding herziening Erfpachtaanbieding door C tyho d **NB** later kan ook, mits binnen de geldende termijn van de herziening aanbieding (1 maand) wordt geaccepteerd
3. 31 me 2022 concept erfpachtakte gereed **NB** de gemeente heeft ten minste 2 weken nodig om de concept akte inhoudelijk te kunnen te beoordelen en eventueel wijzigingen door de notaris na v. gemaakte opmerkingen op de conceptakte daarmee niet stemmen. Zekerheidszake even een week extra. Dus graag concept gereed op 24 me 2022
4. 15 jun 2022 uiterlijke datum passeren erfpachtakte **Tenzij op dat moment vooropgevoorz en van kracht is?**

Bovenstaande kan inmiddels een herziening van de erfpachtaanbieding worden aangeboden, een aanvullende (separate) overeenkomst is ook volgens de gemeenteraad niet nodig of wenselijk

5.2.1

Verzoek tot nemen besluit

Aan jullie is nu de vraag wat jullie besluiten de rechter verzoeken om uitspraak te doen, of om bovenstaand voorstel voor te leggen aan de erfpachter met als doel om erop deze wijze minstens uiterlijk te komen? Zoals aangegeven is het advies van betrokkenen om bovenstaand voorstel voor akkoord voor te leggen aan de erfpachter om zodoende te proberen tot een schikking te komen. Getoet op de krappe deadline, is tevens het verzoek om hier vandaag nog een besluit over te nemen. Indien er nadere informatie nodig is, dan vernemen we [5.1.2.e](#) [5.1.2.e](#) [5.1.2.e](#) [5.2.e](#) of ik dat uiteraard graag

Mede namens [5.1.2.e](#) [5.1.2.e](#) en [5.1.2.e](#)

Dank en groet,

[5.2.e](#)

Van: [5.1.2.e](#)

Verzonden: maandag 11 apr 2022 13:41

Aan: [5.1.2.e](#)

CC: [5.1.2.e](#)

Onderwerp: FW: C tyho d wijziging erfpachtakte P 59

Urgentie: Hoog

Aan,

Zie onderstaand voorstel van C tyho d. Zullen we hierover eind van de maandag even overleggen?

Mevrouw de jke goe,

[5.1.2.e](#)

Directie Juridische Zaken
Bureau & Organisatie

Gemeente Amsterdam

T [5.1.2.e](#)

F [5.1.2.e](#)

[5.1.2.e](#)

Amstelveen, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, v

[p//a.e.ams.dam/ke.s.beed/bed.j.svoe.g/ju.d.sc./u.sadvocaa./u.sadvocaa./](#)

Van: [5.1.2.e](#)

Verzonden: maandag 11 apr 2022 13:34

Aan: [5.1.2.e](#)

CC: [5.1.2.e](#)

Onderwerp: C tyho d wijziging erfpachtakte P 59

Beste 5.1.2.e

Goed om vorige week nog gesproken te hebben. Juiste voorste heb ik met C tyho d besproken.

Het is goed te horen dat de Gemeente bereid is de erfpachtakte (nu m) voor 30 jun 2022 te passeren door de notaris. De voorwaarden die daaraan verbonden worden door de Gemeente zijn akkoord met de en verstande dat:

- C tyho d instemt met het ongewijzigd laten van de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de perceelswijziging alsmede de bebouwingswijziging ook indien onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft.
- C tyho d bereid is de Gemeente te vrijwaren voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.
- C tyho d gaat bovendien akkoord met een naca cu at e aan de hand van de daadwerkelijk gerealiseerde meters zoals dat nu in de erfpachtaanbieding en conform vastberedde is opgenomen. In dat kader is tussen G&S en 5.1.2.e nog wel contact geweest over de terras meters. Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbieding staat ten aanzien van de bestemming van de gewijzigde erfpachtperceel en tezamen: "niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m²"; dat dient 172 m² te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gerealiseerd. In de definitieve erfpachtaanbieding zou dat moeten worden opgenomen.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbieding ten aanzien van de schriftelijke toestemming van de Gemeente voor overdracht van het erfpachtrecht voor gebruiknemmer van de nieuwbouw wordt toegevoegd: "welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en uiterlijk binnen zes weken na een verzoek daartoe zal worden verstrekt." In dit kader bevestigen wij graag nogmaals dat verkopenet voor de hand ligt, maar met oog op de financieringzake van zekerheid moeten worden verkregen dat als de verkoop voor gebruiknemmer wel aan de orde is, de verkoop binnen afzienbare tijd kan plaatsvinden.
- De toevoeging op de laatste pagina ("Indien en voor zover de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt en wordt vernietigd dan we ngetrokken, heeft ieder der partijen het recht de tussen u en de gemeente tot stand gekomen overeenkomst te ontbinden. Alsdie daarmee gepaard gaande kosten komen voor uw rekening, onverminderd het recht van de gemeente schadevergoeding te vorderen.") zou dan moeten komen vervaen omdat de en et meer relevant is met het passeren van de akte onder de hiervoor genoemde voorwaarden.

Met oog op de financiering van de afkoop van de erfpacht, zouden wij graag de volgende planning wel en aanhouden:

1. 15 apr 2022: ontvangst definitieve Erfpachtaanbieding
2. 22 apr 2022: aanvaarding definitieve Erfpachtaanbieding door C tyho d
3. 31 me 2022: concept-erfpachtakte gereed
4. 15 jun 2022: uiterlijke datum passeren erfpachtakte

Uiteraard zijn wij graag beschikbaar voor overleg. En bij akkoord zou dit in de Erfpachtaanbieding kunnen worden verwerkt ter bevestiging van de afspraken. Een aparte vaststellingsovereenkomst is dan niet meer nodig maar ik verneem graag als jullie daar anders over denken.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

HOUTHOFF

5.1.2.e
ADVOCATENKANTOOR

T 5.1.2.e
T 5.1.2.e
M 5.1.2.e
E 5.1.2.e
www.houthoff.com

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at www.houthoff.com
