

CONCEPT AFSPRAKENBRIEF SIEBEL-LOCATIE BUIKSLOTERMEERPLEIN

EN 5.1, 1, c 5.1, 1, c

Dit is uitdrukkelijk een concept, waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Voor het sluiten van de Afsprakenbrief dienen alle gerechtigden van de betrokken percelen tot ondertekening over te gaan danwel een volmacht af te geven.

Versie 1.0 (juni 2025)

De ondergetekenden:

1. Vreeburg Vastgoed B.V., statutair gevestigd te aan, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: **“Vreeburg”** ofwel **“Erfpachter 1”**.
2. Het Kantenhuis B.V., statutair gevestigd te aan, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: **“Kantenhuis”** ofwel **“Erfpachter 2”**.

5.1, 1, c

[Redacted text block]

5. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1, 2, e [Redacted] in zijn 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 d van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: **“Gemeente”**,

Hierna gezamenlijk te noemen **“Partijen”**.

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. Vreeburg is rechthebbende van de Erfpachtrechten 1, 5, 6 en 8 t/m 12;
- b. Kantenhuis is rechthebbende van de Erfpachtrechten 2, 3 en 4;
- c. 5.1, 2, e [Redacted]

d.

e.

f.

g.

h. Erfpachter is voornemens om het op de Erfpachtrechten aanwezige bestaande vastgoed op het Perceel te herontwikkelen conform het Bouwplan;

i.

j.

k.

l. Erfpachter heeft kennisgenomen van het geldende gemeentelijke beleid onder andere met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Erfpachter is bereid ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan afspraken te maken met de Gemeente waardoor de juiste uitvoering van het gemeentelijke beleid gewaarborgd wordt;

m. De Gemeente is bereid, onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, mee te werken aan de aanvraag van een Omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit door de Erfpachter, die realisatie van het Bouwplan juridisch planologisch mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat het Perceel, op een door de Gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze, in ontwikkeling wordt gebracht;

n. Om het Bouwplan mogelijk te maken is eveneens de privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente vereist;

o. Partijen in onderling overleg tot afspraken zijn gekomen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de onder x genoemde voorwaarde;

p.

5.1, 2, f

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 1966: algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.

Algemene bepalingen 1998: algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998.

Algemene bepalingen 2000: algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

Bestemmings- of bebouwingwijziging: een wijziging van de in de erfpachtafakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing van een erfpachtrecht.

Bouwplan: het geheel van werken dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op het Toekomstig Perceel voor Plot 1 zal ontwikkelen en realiseren.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit: een activiteit die strijdig is met het Omgevingsplan en waarvoor een procedure voor afwijking van de regels van het Omgevingsplan doorlopen moet worden ook wel BOPA genoemd.

DO ("Definitief Ontwerp"): het definitieve ontwerp van de Erfpachter van het Bouwplan conform de in Bijlage @ opgenomen Algemene Eisen waaraan het DO moet voldoen om door de Gemeente getoetst te kunnen worden waarna het DO ter advisering kan worden voorgelegd aan de Supervisor en successievelijk de Commissie Omgevingskwaliteit.

Erfpachtaanbieding: de aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor de wijziging van Plot 1.

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Herziening bij Transformatie: herziening van een 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.

HIOR: het (digitale) handboek Inrichting Openbare Ruimte, waarin de eisen, die door de Gemeente worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte, zijn vastgelegd, welk handboek te vinden is: <https://hior.amsterdam.nl>.

Inrichtingsplan Publiektoegankelijke ruimte: het door CVWA-N U.A. en Gemeente op te stellen plan voor de definitieve inrichting van de Publiek toegankelijke ruimte zijnde de (winkel)straten rondom het Perceel Toekomstig.

Investeringsbesluit: het door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam vastgestelde stedenbouwkundig, programmatisch en financiële kader voor de transformatie van het Perceel, vastgesteld op 11 december 2024 met besluitnummer VN2024-016064.

Kavelpaspoort: het door de Gemeente opgestelde document in kaartvorm en tekst waarin de stedenbouwkundige, programmatische, beheerstechnische en andere voor het ontwerp voor Plot 1 ter zake doende uitgangspunten en randvoorwaarden worden vastgesteld voor het Bouwplan, dit ten behoeve van het opstellen en toetsen van het SO, VO en DO. Het Kavelpaspoort is als Bijlage ## d.d. opgenomen in de Overeenkomst.

Maaiveld: het deel van het Toekomstig Perceel, niet behorende tot Openbare Ruimte en/of Publiektoegankelijke ruimte dat niet bebouwd wordt.

Nadeelcompensatie: vergoeding van schade als bedoeld in titel 4.5. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met afdeling 15.1 Ow;

Nutsvoorzieningen: het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen grotendeels en vooralsnog in de Publiektoegankelijke ruimte, inclusief de riolering, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen, zoals schakelkasten en technische ruimtes.

Omgevingsplan: het omgevingsplan zoals dat geldt voor de locatie van het Bouwplan ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst

Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Ow.

Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit: de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.

Perceel: de gronden die betrekking hebben op de Erfpachtrechten.

Plangebied: de gronden waarop de Overeenkomst betrekking heeft, aangeduid op Bijlage ##.....

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Publiektoegankelijke ruimte: de onbebouwde ruimte direct grenzend aan het Perceel die voor publiek toegankelijk zijn, die echter niet toebehoren aan het openbaar gebied, omdat deze onbebouwde ruimte reeds in erfpacht is uitgegeven aan VWA-N U.A.

Realisatieovereenkomst: overeenkomst tussen de Erfpachter en de Gemeente die indien nodig volgt op de Overeenkomst waarin in onder meer het publiekrechtelijke traject gebaseerd op een goedgekeurd DO wordt overeengekomen.

Samenwerkingsafspraken: de samenwerkingsafspraken tussen de Gemeente, de corporaties (verenigd in de AFWC) en de huurderskoepels (verenigd in de FAH) die het kader vormen voor de afspraken over de volkshuisvesting zowel in bestaand als nieuw vastgoed, welke iedere 4 jaar opnieuw gesloten worden.

SO: "Schetsontwerp" het schetsontwerp van het Bouwplan conform de in Bijlage ## opgenomen Algemene Eisen waaraan het SO moet voldoen om door de Gemeente getoetst te kunnen worden waarna het SO ter advisering kan worden voorgelegd aan de Supervisor en successievelijk de Commissie Omgevingskwaliteit.

Structuurontwerp: het door de Gemeente privaatrechtelijk getoetste en geaccordeerde structuur ontwerp van het Bouwplan d.d. [invogen], dat als Bijlage ## is aangehecht.

Supervisor: de door de Gemeente aangestelde regievoerder om stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit van en samenhang tussen verschillende gebouwen, complexen of deelgebieden binnen een plangebied te bereiken.

Ontwikkeldkader en Vuistregels Transformatie Winkelcentrum

Buikslotermeerplein: het door de Gemeente opgestelde en door het daartoe bevoegde gemeentelijke orgaan bestuurlijk vastgestelde document waarin, rekening houdend met wettelijke beperkingen, het bepaalde in de Overeenkomst en relevant gemeentelijk beleid, de voor realisatie van het Bouwplan geldende stedenbouwkundige eisen met betrekking tot het programma, de rooilijnen, de kavelgrenzen, de bouwhoogten en de (plint)functies zijn vastgelegd alsmede eventuele nader door de Gemeente te stellen randvoorwaarden. Het Ontwikkeldkader en de Vuistregels dienen tezamen met het Kavelpaspoort als ruimtelijke onderbouwing voor de BOPA/ Omgevingsvergunning die realisatie van het Bouwplan mogelijk moet maken.

5.1, 2, f

VO: "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging van het Bouwplan conform de in Bijlage ## opgenomen Algemene Eisen waaraan het VO moet voldoen om door de Gemeente getoetst te kunnen worden waarna het VO ter advisering kan worden voorgelegd aan de Supervisor en successievelijk de Commissie Omgevingskwaliteit.

Artikel 2 Taken Erfpachter

2.1 Opstellen SO, VO en DO

De Erfpachter moet in het kader van de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico een SO, VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen. Bij het opstellen van het SO, VO en DO dient voldaan te worden aan het door de Gemeente opgestelde Ontwikkeldkader met de Vuistregels en het Kavelpaspoort en dienen de op de documentenlijst (bijlage X) aangegeven documenten te worden aangeleverd;

2.2 Aanleveren documenten

- a. Het SO dient uiterlijk 2 maanden na het sluiten van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.
- b. Het VO dient uiterlijk 6 maanden na het sluiten van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen;
- c. Het DO dient uiterlijk 12 maanden na het sluiten van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.
- d. De Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente aanvullende documenten c.q. nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de privaatrechtelijke toetsing zoals bedoeld in artikel 3.

2.3 Vergunningsaanvragen

- a. Erfpachter is verantwoordelijk voor tijdige, volledige en juiste indiening van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningsaanvragen en aanvragen voor andere publiekrechtelijke besluitvorming conform het door de Gemeente ingevolge artikel 3. privaatrechtelijk akkoord te bevinden DO.

- b. Erfpachter zal geen aanvraag voor een Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit indienen voordat de Gemeente het DO privaatrechtelijk akkoord heeft bevonden en de garantie is gesteld zoals genoemd in artikel 8 lid 2 sub d.

2.4 Realisatie Bouwplan

Bij de realisatie van het Bouwplan zal de Erfpachter het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen.

Artikel 3 Toetsing Gemeente VO en DO

3.1 Toetsing SO, VO en DO

- a. De Gemeente zal het ingevolge artikel 2.1 aan haar voorgelegde SO, VO en DO binnen 6 weken na ontvangst privaatrechtelijk toetsen. Deze termijn gaat in daags nadat de Gemeente een schriftelijke bevestiging heeft gegeven aan de Erfpachter van de ontvangst van de stukken van het complete SO, VO of DO. De gemeente beoordeelt of het SO, VO of DO compleet is op basis van de documentenlijst, zie bijlage X;
- b. De Gemeente zal het SO, VO en DO in het kader van de privaatrechtelijke toets, toetsen aan:
- de ruimtelijke en programmatische eisen zoals opgenomen in het Kavelpaspoort, het Ontwikkelkader en Vuistregels Transformatie Winkelcentrum Buikslotermeerplein en de in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
 - het Beeldkwaliteitplan "xx", d.d. 202x

Indien het SO, VO, respectievelijk DO aan deze kaders voldoet, zal de Gemeente het VO, respectievelijk DO privaatrechtelijk goedkeuren.

3.2. Akkoordbevinding

- a. Gemeentelijke akkoordbevinding van het SO, VO en het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in lid 3.1. sub b van dit artikel, met dien verstande dat de Gemeente haar goedkeuring niet zal onthouden op onderdelen van het ontwerp die de Gemeente inclusief de door de gemeente aangestelde Supervisor bij de SO-toets of VO-toets in afwijking op bovenstaande kaders reeds heeft goedgekeurd.
- b. Indien de Gemeente van oordeel is dat het SO, VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in lid 3.1 sub b. van dit artikel, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Erfpachter waarbij zij expliciet zal aangegeven op welke punten het SO, VO, respectievelijk het DO in de visie van de Gemeente afwijkt van de in lid 1 sub b genoemde kaders. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het SO, VO en/of het DO. Het aangepaste SO, VO en/of het DO wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan de Gemeente voorgelegd;

3.3 Voorbehouden met betrekking tot privaatrechtelijke accordering

Toetsing van het SO, VO en het DO door de Gemeente laat onverlet dat de realisatie van het Bouwplan voor rekening en risico van de Erfpachter plaatsvindt en de Erfpachter verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het SO, VO en het DO.

3.4 Supervisor

De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin het SO, VO en het DO en een aanvraag Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in lid 3.1 sub b van dit artikel. De Gemeente stelt de Erfpachter schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. De Supervisor zal ook de Commissie Omgevingskwaliteit inhoudelijk informeren over zijn advies. De advisering door de Supervisor over het SO, VO en het DO vindt plaats tijdens de privaatrechtelijke toets zoals omschreven in artikel 3.1 tot en met 3.3.

Artikel 4 Taken Gemeente overig

4.1 Buitenplanse Omgevingsplan activiteit

Naar verwachting is het Bouwplan strijdig met het Omgevingsplan, dat conserverend van aard is. Erfpachter dient gebruik te maken van een zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit procedure door middel van het indienen van een aanvraag Omgevingsvergunning. De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan ingediende ontvankelijke (overige) omgevingsvergunningaanvragen als zodanig in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld en onherroepelijk worden.

4.2 Uitbrengen Erfpachtaanbieding

De Gemeente zal een Erfpachtaanbieding uitbrengen, één en ander zoals vermeld in artikel 7.

Artikel 5 Bouwprogramma

5.1, 2, f

5.1, 2, f

C. Fiets-, scooter- en autoparkeren

- Fiets- en scooterplekken bewoners: aantallen en inpassing inpandig op basis van vigerend beleid (thans Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018)
- Fiets- en scooterplekken bezoekers van bewoners en bezoekers van het niet-woonprogramma: aantallen en inpassing op maaiveld aan de openbare zijden van het Toekomstig Perceel op basis van vigerend beleid (thans Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018)
- Fiets- en scooterplekken werknemers niet-woonprogramma: aantallen en inpassing inpandig op basis van vigerend beleid (thans Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 2018)
- X parkeerplaatsen, waarbij voor de vrije sector woningen (en eventueel betaalbare koopwoningen als onderdeel van het middensegment) in voldoende mate wordt voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners op basis van het vigerend beleid

5.1, 2, f

5.1, 2, f

De Gemeente wijst de Erfpachter op de mogelijkheid van het toepassen van stadsdeelvoorrang bij de eerste verhuring van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen aan inwoners van Stadsdeel Noord. De Gemeente en de Erfpachter zullen hierover nadere afspraken maken binnen de ruimte die het vigerend beleid en de regelgeving bieden. Het proces hiervoor is uitgewerkt in bijlage X (verwijzen naar infographic).

Sociale huurwoningen kunnen door een woningcorporatie worden afgenomen (met Algemene Bepalingen 1998, waarbij uitgifte in erfpacht direct door de Gemeente aan de woningcorporatie geschiedt op basis van de Samenwerkingsafspraken) of waarbij de uitgifte in erfpacht geschiedt aan een nader aan te wijzen eindgebruiker/belegger (met Algemene bepalingen 2000) waarbij de eindgebruiker/belegger dient te voldoen aan het integriteitsbeleid van de Gemeente, hetgeen betekent dat de Gemeente een basale toets uitvoert in het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO). Indien een woningcorporatie het programma sociale huurwoningen onder de Algemene Bepalingen 1998 afneemt, dan zal de betreffende woningcorporatie een onverdeeld aandeel moeten verkrijgen van één van de bij de herontwikkeling betrokken erfpachtrechten voordat de Gemeente de erfpachtaanbieding kan uitbrengen aan deze woningcorporatie.

Artikel 6 Publiek toegankelijke Ruimte

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Artikel 7 Wijziging Erfpachtrecht

7.1 Wijziging Erfpachtrecht

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

- Een Bestemmings- of bebouwingwijziging (BBW);
- Herziening bij Transformatie, al dan niet op basis van beëindiging van de Erfpachtrechten en heruitgifte op basis van het Bouwplan.

Erfpachter zal uiterlijk @@ schriftelijk aan de Gemeente kenbaar maken, naar welke manier haar voorkeur uitgaat (BBW of Herziening bij Transformatie), waarna de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst en onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden en met inachtneming van het stappenplan zoals genoemd in artikel 7.2. Erfpachter is bekend met de voorwaarde dat voor Erfpachtrecht 13 een Canonherziening Einde Tijdvak volledig afgerond dient te zijn middels aktepassering voordat de Gemeente een Erfpachtaanbieding zal uitbrengen voor de beoogde herontwikkeling en de daarvoor benodigde wijziging van de Erfpachtrechten.

7.2 Stappenplan wijziging Erfpachtrecht

In Bijlage ## is een stappenplan opgenomen dat zal worden gevolgd bij de wijziging(en) van de Erfpachtrechten.

7.3 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

a. Op basis van het door de Erfpachter opgegeven Bouwplan worden de volgende grondwaarden per eenheid per functie gehanteerd.

Grondwaarden gebaseerd op het grondwaardebeleid voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten (voor het programma dat wordt gerealiseerd binnen de bestaande erfpachtgrenzen):

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Bij oppervlakten wordt uitgegaan van de norm NEN2580.

- b. De grondwaarden voor de woonbestemmingen voor het Bouwplan binnen de bestaande erfpachtgrenzen gaan uit van het voorlopige uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aangemerkt waardoor BTW hierbij niet van toepassing is. 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.
- c. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen voor het Bouwplan binnen de bestaande erfpachtgrenzen zijn exclusief BTW. Indien - na beoordeling door de Gemeente - wel sprake is van een BTW- belaste levering (erfpachtwijziging), dan dienen de grondwaarden voor de niet-woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente.
- d. De grondwaarden voor eventuele opstalrechten zijn exclusief BTW.
- e. De Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor omschreven. Deze grondwaarden (behoudens de minimale en vaste grondwaarden) zijn

gebaseerd op het prijspeil Q1 @@@@ en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens op de volgende wijze: over de periode vanaf @@@ (i.c. Ingangsdatum indexering genoemd) tot en met (administratieve) ingangsdatum van de erfpachtwijziging (IE) wordt de erfpachtgrondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De erfpachtgrondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de erfpachtwijziging (qua ingangsdatum zoals opgenomen in de Erfpachtaanbieding) plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde @@ (de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de Ingangsdatum indexering).

$\text{Grw IE} = \text{Grw Ingangsdatum indexering} \times (\text{CPI IE-6} / \text{CPI Ingangsdatum indexering-6})$
--

Hierin is:

- Grw IE: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en);
- Grw Ingangsdatum indexering: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de Ingangsdatum indexering;
- CPI IE-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en), zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
- CPI Ingangsdatum Indexering-6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor @@ (zijnde januari @@).

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door de Gemeente bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- f. De canon wordt berekend met het toepasselijke canonpercentage van het kwartaal waarin de schriftelijke aanvraag voor de erfpachtwijziging(en), zoals nader is uitgewerkt in het stappenplan, volledig is. Van een volledige aanvraag is sprake als o.a. de benodigde omgevingsvergunning(en) (zijn) verleend. Zie de website van de gemeente voor de overige voorwaarden voor een volledige aanvraag: [Overzicht erfpachtwijzigingen - Gemeente Amsterdam](#).
- g. Indien erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen in de Overeenkomst ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het dan (vigerend) gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is, op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in een Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

- h. Vaste en minimale (erfpacht)grondwaarden worden per kalenderjaar vastgesteld. De datum waarop de aanvraag voor de herontwikkeling benodigde erfpachtwijzigingen volledig is, en op die datum ook sprake is van een door de Gemeente privaatrechtelijk geaccordeerd DO, geldt tevens als prijspeildatum voor de vaste of minimale grondwaarden.
- i. Voormelde is niet van toepassing bij sociale huurwoningen voor woningcorporaties (waarbij de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing worden) omdat daarvoor specifieke afspraken gelden, waaronder vaste afkoopsommen per woning.
- j. Indien er 'shared living' en andere aan een woning gerelateerde gezamenlijke functies worden gerealiseerd, is de grondwaarde hiervoor het gewogen gemiddelde (GO) van alle woonfuncties van het Bouwplan. Gemeenschappelijke entree, verkeersruimte, bergingen, fietsenstalling en algemene installatie- en techniek ruimten (alleen ten behoeve van wonen) behoren daar niet toe en blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing, mits deze functies niet separaat in een zelfstandig erfpacht of appartementsrecht worden ondergebracht.
- k. Bij de Overeenkomst is de tijdelijke regeling Transformatie-impuls van 10% tegemoetkoming op de grondwaarden voor het gereguleerde (betaalbare) woonprogramma van toepassing, zoals door het College van B&W van de gemeente Amsterdam vastgesteld op 18 januari 2022 met kenmerk ZD2022- 000568 (zie Bijlage X) welke regeling is verlengd op 10 december 2024 tot en met 31 december 2025. Dit geldt voor de particuliere Sociale huurwoningen, Middeldure huurwoningen en Betaalbare koopwoningen als onderdeel van deze herontwikkeling. De Transformatie-impuls is niet van toepassing op (i) minimale grondwaarden, (ii) vaste afkoopsommen voor Sociale huurwoningen van woningcorporaties, (iii) grondwaarden voor de Vrije sector, en (iv) op niet-woonbestemmingen, ook niet als deze behoren bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren). Voor de volledige inhoud van deze regeling wordt verwezen naar het Collegebesluit. De Transformatie-impuls van 10% wordt berekend op basis van de afgegeven grondwaarden zoals opgenomen in artikel 7.3 onder a van de Overeenkomst (na evt. fiscale correctie van deze grondwaarden).

7.4 Depreciatie grondwaarden

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

Indien wordt gekozen voor een Bestemmings-of bebouwingwijziging van de Erfpachtrechten, dan geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor:

- a) een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/of
- b) voor zover sprake is van dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Indien in de erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn

vermeld geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters. Indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingsomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging.

7.5 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 Bouwplan zoals opgenomen in het door de Gemeente akkoord bevonden DO, de verleende Omgevingsvergunning en de (administratieve) ingangsdatum van de wijziging van de Erfpachtrechten. Tevens kan na realisatie van het Bouwplan 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 grondprijnsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil. Indien blijkt dat er minder vierkant meters zijn gerealiseerd zullen de bedragen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden.

7.6 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit. De in de Overeenkomst genoemde grondprijzen gaan uit van een niet-BTW belaste levering als voorlopig fiscaal uitgangspunt. Hieraan kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Om de (definitieve) fiscale uitwerking te bepalen, ontvangt de Gemeente graag uiterlijk 9 maanden na het sluiten van de Overeenkomst een notitie van de (fiscale adviseur van de) Erfpachter. In deze notitie dient een toelichting te worden gegeven op het stappenplan zoals genoemd in artikel 8.2. van de Overeenkomst waarbij per erfpachtwijziging wordt ingegaan op de fiscaliteit. De Gemeente zal de fiscale notitie vervolgens inhoudelijk beoordelen en indien nodig in overleg treden met de (fiscaal adviseur van de) Erfpachter. De Gemeente bepaalt uiteindelijk de fiscale uitwerking en baseert de erfpachtberekeningen en de Erfpachtaanbieding daarop.

7.7 Erfpachtaanbieding

De Gemeente zal de Erfpachter, zo spoedig mogelijk na het moment waarop de Erfpachter in het bezit is van de voor het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning en de Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit en nadat deze omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn, de definitieve Erfpachtaanbieding doen toekomen.

7.8 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.

7.9 Vrijkomend(e) grond/ zand

Grondbalans

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het Plangebied worden hergebruikt voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. De voor hergebruik binnen het Plangebied vrijkomende grond moet door Erfpachter op het Perceel en/of werkterrein worden opgeslagen.

Eigendom vrijkomende grond

Vrijkomende grond die niet wordt hergebruikt binnen het Plangebied dient om niet te worden aangeboden aan de Gemeente (Afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling).

Aanbieden van vrijkomende grond

Voor acceptatie van de grond door Bodem dient Erfpachter minimaal één maand voor de start van de ontgraving, een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen bij Bodem. Dit formulier is te vinden op de webpagina van de Grondbank Amsterdam op de website van de Gemeente. Bodem kan een onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling nemen. Uiterlijk twee weken na de aanvraag zal Bodem de Erfpachter berichten of de Gemeente de grond accepteert. Indien Bodem de grond accepteert, dan zal zij een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 kilometer van het Plangebied is gelegen, zal de gemeente aan Erfpachter EUR 0,25 per kubieke meter per kilometer vergoeden voorzover de aangewezen locatie verder is gelegen dan een straal van 25 kilometer van het Plangebied.

Als Bodem:

- de grond niet wil accepteren dan dient Erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze grond;
- de grond niet wil accepteren omdat de grond niet tijdig en/of conform de hiervoor bedoelde aanvraag formulieren en het reglement aan Bodem is aangeboden, dan is Erfpachter aansprakelijk voor het door de Gemeente geleden nadeel.
- aangeeft aan Erfpachter voor deze grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is Erfpachter vrij voor eigen rekening en risico een andere verwerker te benaderen voor verwerking.

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Artikel 8 Nadeelcompensatie en zekerheidsstelling

8.1 Nadeelcompensatie

- a. De Erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente tot vergoeding aan de Gemeente van Nadeelcompensatie die onherroepelijk worden toegekend als gevolg van de uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit alsmede uit alle overige rechtmatige overheidsdaden verband houdende met het Bouwplan, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente en de samenhangende kosten als bedoeld in artikel 4.129 Awb.
- b. De Gemeente neemt een aanvraag om Nadeelcompensatie in behandeling conform de Verordening Nadeelcompensatie Amsterdam 2022 en daarbij behorende Beleidsregel normaal maatschappelijk risico bij aanvragen Nadeelcompensatie. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk informeren over een ingediende aanvraag om Nadeelcompensatie die

gebaseerd is op het Ruimtelijk Besluit dan wel de in artikel 9.a. genoemde overige rechtmatige overheidsdaad en zal Initiatiefnemer bij de behandeling daarvan betrekken op de wijze zoals beschreven in de in artikel 8.b. vermelde verordening en in de gelegenheid stellen om te reageren op een door een adviseur opgesteld advies.

- c. Betaling door de Erfpachter vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal de Erfpachter vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de dag van algehele voldoening.
- d. Het staat de Erfpachter vrij om met degene die een aanvraag om Nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt de Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. De Erfpachter draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van Nadeelcompensatie de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van Nadeelcompensatie van de verzoeker met wie de Erfpachter een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van de Erfpachter jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor Nadeelcompensatie geheel onverlet.

8.2 Risicoanalyse Nadeelcompensatie

- a. De Erfpachter dient binnen zes weken na goedkeuring VO een risicoanalyse Nadeelcompensatie, opgesteld door een derde, daartoe deskundige partij, aan de Gemeente beschikbaar te stellen.
- b. Indien de Gemeente van oordeel is dat de risicoanalyse evidente misslagen bevat en daarop aangepast moet worden, dan wordt Eigenaar hierover binnen vier weken na ontvangst van de risicoanalyse door de Gemeente geïnformeerd.
- c. De - door de Gemeente goedgekeurde - risicoanalyse wordt als bijlage aan de Overeenkomst gehecht.
- d. Erfpachter zal ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 8 een bankgarantie doen stellen. Het door de bankgarantie te dekken bedrag zal ten minste het geraamde bedrag uit de risicoanalyse Nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 8.2.a. bedragen.
- e. De op grond van artikel 8 door de Erfpachter te stellen bankgarantie dient:
 - onvoorwaardelijk en voor onbepaalde tijd te zijn verstrekt;
 - afgegeven te zijn aan de Gemeente door een bank/kredietinstelling met een vergunning of door een verzekeraar met een vergunning in de zin van Wet Financieel toezicht of door een te goeder naam bekendstaande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Gemeente; en
 - de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het

- bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.
- f. De Erfpachter garandeert dat de bankgarantie uiterlijk bij het indienen van het DO binnen de in artikel 2.1 opgenomen termijn aan de Gemeente ter beschikking zal zijn gesteld.
 - g. Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 8.1 onder a.

Artikel 9 Overlegstructuur en communicatie

9.1 Overlegstructuur

- a. Partijen hebben ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst een overlegstructuur in het leven geroepen. De structuur van dit overleg bestaat onder meer uit een periodieke projectgroep en het bestuurlijk overleg/ stuurgroep.
- b. Het bestuurlijk overleg/stuurgroep heeft als taak de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst te bewaken en oplossingen te zoeken in die gevallen waarin daartoe door de projectgroep of door Partijen wordt verzocht.
- c. Het bestuurlijk overleg bestaat uit één a twee vertegenwoordiger(s) van ieder der Partijen. Binnen het bestuurlijk overleg/ stuurgroep heeft ieder lid één stem. Besluitvorming vindt plaats bij unanimititeit. Indien Partijen niet tot een unaniem besluit kunnen komen, is sprake van een geschil. Het bestuurlijk overleg/ stuurgroep wordt georganiseerd op het moment dat Partijen concluderen dat besluitvorming in dit overleg/ binnen de stuurgroep aan de orde is.
- d. Besluiten en verslagen van de vergaderingen van het bestuurlijk overleg/ stuurgroep worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van Partijen.
- e. De projectgroep heeft als taak de uitvoering van de Overeenkomst te coördineren en de (verdere) planuitwerking en planning op elkaar af te stemmen en meer in het algemeen de besluitvorming van Partijen, casu quo het bestuurlijk overleg/ stuurgroep, voor te bereiden. Partijen dragen ieder zorg voor de beschikbaarstelling van voldoende deskundige medewerkers voor de projectgroep. De projectgroep komt bijeen zo vaak als een of meer van Partijen zulks wenselijk acht.
- f. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door Partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.

9.2 Communicatie

Partijen zullen nadere afspraken maken over de wijze waarop zij met derden zullen communiceren over de uitvoering van het Bouwplan alsmede de manier waarop zij derden zullen laten participeren daarbij.

Artikel 10 Planning

- a. Partijen zullen met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst gezamenlijk een planning vaststellen. In de planning zullen ten minste alle uit te voeren werkzaamheden en maatregelen en daartoe vereiste vergunningen c.q. publiekrechtelijke besluiten zijn opgenomen.

- b. Partijen zullen zoveel mogelijk bevorderen dat alle genoemde werkzaamheden conform de planning worden uitgevoerd.
- c. Na vaststelling van de planning kan deze slechts door Partijen in onderlinge overeenstemming worden aangepast, waarna de aangepaste planning door Partijen als leidend zal worden beschouwd.

Artikel 11 Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) en werkterrein

11.1 BLVC

Ten behoeve van de uitvoering zal CVWA-N U.A. in samenspraak met de Gemeente en Erfpachter een BLVC-kader opstellen waarbinnen de Initiatiefnemer BLVC-plannen zal maken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

11.2. Werkterrein

Voor de opslag van materiaal tijdens de realisatie van het Bouwplan zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen het Toekomstig Perceel. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gemeentegrond nodig is, dient tijdig onderzocht te worden of, in welke mate en op welk moment die ruimte onttrokken kan worden aan de openbare ruimte. Het werkterrein voor opslag van materiaal wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment € 47,05 excl btw p/m² p/jr, indexering vindt jaarlijks op 1 juli plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Artikel 12 Integriteit

Nb: wijzigingen in deze paragraaf zijn niet toegestaan

12.1

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/integerhandelen/beleidsstukken-bio/>. De 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.

12.2

De 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 de 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 de Erfpachter strafvervolging is ingesteld;
- c. het door de Erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

12.3

De Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de 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 de Erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de Erfpachter zeggenschap hebben;
- aan de Erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Erfpachter staan;

12.4

De 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.

12.5

De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de 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.

12.6

De Erfpachter zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

12.7

De Erfpachter meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de 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).

12.8

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

12.9

De Gemeente heeft het recht om door de Erfpachter bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een

Integriteitsrisico. De Erfpachter staat ervoor 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 inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Erfpachter kan worden verlangd.

12.10

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.

12.11

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:

- De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- De 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 strafvervolgning tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- De Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- De 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 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;
- De 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 de Erfpachter of een aan de 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.

12.12

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.

12.13

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.

12.14

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

Artikel 13 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

13.1 Onderscheid publiekrechtelijke taken en de Overeenkomst

De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken (bevoegd gezag) een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.

13.2 Geen schadevergoeding bij uitblijven publiekrechtelijke medewerking

De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter die is veroorzaakt doordat het bevoegd gezag, een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent aan of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 14 Schade vanwege werkzaamheden in Plangebied

De Erfpachter is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede voor aan openbare (nuts-)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die het gevolg is van door of in opdracht van de Erfpachter uitgevoerde werken en werkzaamheden in dan wel ten behoeve van het Plangebied. Ter dekking van genoemd risico dient de Erfpachter ervoor te zorgen dat er voor de in het Plangebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten (door de aannemer).

Artikel 15 Duur

De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan, indien echter op de datum gelegen 18 maanden na ondertekening van de Overeenkomst de Erfpachtaanbieding niet onherroepelijk schriftelijk is aanvaard door de Erfpachter en evenmin een Realisatieovereenkomst tot stand is gekomen tussen Partijen, kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig

buitengerechtelijk ontbinden. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel de Erfpachter als de Gemeente is ondertekend.

Artikel 16 Realisatieovereenkomst

Indien Partijen voorzien dat niet tijdig aan de eisen voor het doen en/of het aanvaarden van de in artikel 7.7 bedoelde Erfpachtaanbieding zal kunnen worden voldaan, kunnen Partijen, uitsluitend indien er sprake is van een goedgekeurd VO besluiten een Realisatieovereenkomst te sluiten, waarin het in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:

- een nieuwe termijn waarbinnen de Erfpachtaanbieding dient te zijn geaccepteerd; en
- van toepassing verklaring van de overige van toepassing zijnde artikelen uit de Overeenkomst.

Artikel 17 Faillissement en surseance

- a. De Gemeente is bevoegd eenzijdig buitengerechtelijk de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór het einde van de Overeenkomst de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan Ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend.
- b. Indien de Gemeente ontbindt als bedoeld onder a. is de Erfpachter de op dat moment verschuldigde reeds opeisbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

Artikel 18 Ontbinding

- a. De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien:
 - De Erfpachter er niet tijdig in is geslaagd een DO tot stand te brengen dat door de Gemeente akkoord kan worden bevonden, tenzij er na akkoordbevinding VO een Realisatieovereenkomst wordt gesloten tussen Partijen.
 - De voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht indien komt vast te staan dat de vergunningen voor het Bouwplan niet onherroepelijk worden op basis van een uitspraak van de Raad van State.
- b. Indien één der Partijen de Overeenkomst wenst te ontbinden vanwege vervulling van enige voorwaarde zoals bedoeld in dit lid, dient zij hiertoe over te gaan binnen twee maanden na de datum waarop de betreffende voorwaarde wordt vervuld, bij gebreke waarvan ontbinding op grond van vervulling van die betreffende voorwaarde niet langer mogelijk is. 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. Voor zover de Gemeente een besluit heeft genomen dat leidt tot planschade blijft artikel 9 onverminderd van kracht. Voor zover de Gemeente een besluit heeft genomen dan wel een andere

rechtmatige overheidsdaad heeft verricht dat leidt tot Nadeelcompensatie, blijft artikel 9 onverminderd van kracht.

Artikel 19 Overdracht van rechten

19.1 Overdracht rechten/plichten van de Overeenkomst

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.

De Gemeente kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid

19.2 Overdracht zeggenschap binnen rechtspersoon

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Erfpachter over te dragen. De Gemeente zal haar toestemming verlenen indien naar haar oordeel de verkrijger voldoet aan de eisen van het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

Artikel 20 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.

Artikel 21 Rechtskeuze en Geschillenregeling

Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing. 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

Artikel 22 Verklaringen en/of mededelingen

Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Weesperplein 8 te Amsterdam en de Erfpachter aan

Artikel 23 Geldigheid/onverbindende bepaling(en)

Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Artikel 24 Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken Partijen zijn elkaar geen andere kosten verschuldigd dan genoemd in de Overeenkomst.

.....
Gemeente Amsterdam
Richard Emmerink
Directeur Grond & Ontwikkeling

.....
Naam
Functie

5.1, 2, f

Vreeburg Vastgoed B.V.
Het Kantenhuis B.V.

5.1, 2, f

Bijlagen (nog nader uit te werken lijst):

Bijlage 1	Kavelpaspoort Siebellocatie
Bijlage 1a	Checklist Vuistregels op basis van structuurontwerp
Bijlage 1b	Fotoblad bestaande situatie
Bijlage 1c	Matenplan met coördinaten (incl. dwg/ dgn)
Bijlage 1d	Windonderzoek,
Bijlage 1e	Bezonningsstudie,
Bijlage 1f	Onderzoek duurzaamheidsmaatregelen, d.d.
Bijlage 1g	Memo mobiliteit, d.d.
Bijlage 2	Investeringsnota Winkelcentrum Buikslotermeerplein

Amsterdam Noord, vastgesteld op 11 december 2024

Bijlage 3a	
xx	
Bijlage 3b	
Bijlage 4	
Bijlage 5	5.1, 2, f
Bijlage 6	Geaccordeerd Structuurontwerp, d.d.
Bijlage 7	5.1, 2, f
Bijlage 8	Uitwerking overeengekomen erfpachtbestemmingen, d.d.
xx	
Bijlage 9	Tijdelijke regeling transformatie-impuls
Bijlage 10	Indicatieve planning, d.d. xx
Bijlage 11	Infographic Stadsdeelvoorrang, februari 2023
Bijlage 12	Risico-analyse nadeelcompensatie (later toe te voegen, zie
artikel 8.2)	

5.1, 2, f

ocumen en s , en , e n eve vers e me

5.1, 2, f

Geaccordeerd Structuurontwerp, d.d.

5.1, 2, f

Uitwerking overeengekomen erfpachtbestemmingen, d.d.

Tijdelijke regeling transformatie-impuls

Indicatieve planning, d.d. xx

Infographic Stadsdeelvoorrang, februari 2023

Risico-analyse nadeelcompensatie (later toe te voegen, zie

CONCEPT