



**Exclusiviteitsovereenkomst uitgifte grond en verlenging tijdelijke erfpachtrechten,**

**Spinoza Campus (Dennenrodepad) in D buurt Amsterdam Zuid oost**

**Ondergetekende:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.M.T Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,  
  
en
2. De besloten vennootschap **Haerzathe Investments Beheer B.V.**, gevestigd te Oldenzaal en kantoorhoudend aan de Sint Stephanusstraat 20, 6512 HT, te Nijmegen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 08127381, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde directeuren, de heer P. Heurman en de heer H.L. Feijen, hierna te noemen: **de Erfpachter**,

Hierna afzonderlijk of gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen**.

**Overwegende dat:**

- a) de Erfpachter gerechtigde is van de aan haar voor 15 jaar in tijdelijke erfpacht uitgegeven terrein, deel uitmakende van het gemeentelijke perceel, kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 11449 t/m 11460, ter grootte van ongeveer 5.601 m<sup>2</sup>, ten behoeve van de exploitatie van de daarop bevindende opstallen en welk erfpachtrecht uiterlijk afloopt op 29 februari 2028, hierna te noemen: Perceel I;
- b) de Erfpachter gerechtigde is van de aan haar voor 16 jaar in tijdelijke erfpacht uitgegeven terrein, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers 12154, 12155, 12161 en 12162, ter grootte van ongeveer 5.400 m<sup>2</sup>, ten behoeve van de exploitatie van de daarop bevindende opstallen en welk erfpachtrecht uiterlijk afloopt op 31 december 2031, hierna te noemen Perceel II;
- c) in de opstallen van Perceel I en II de Spinoza Campus is gehuisvest, gelegen tussen de Daalwijkstraat en de Darlingstraat te Amsterdam Zuidoost, bestaande uit in totaal 1.251 studenten woonunits, technische ruimten en een voorzieningengebouw, met de volgende ontstaansgeschiedenis:
  - vanwege de grote behoefte aan studentenhuisvesting zijn Partijen op 2 februari 2012 een overeenkomst aangegaan voor de realisatie van 700 studentenwoningen op Perceel I met

09 november

- een exploitatieperiode van 15 jaar (eindigend op 1 maart 2028) op basis van erfpachtuitgifte waarbij gezien de afwijkende exploitatieperiode van 15 jaar de Gemeente al op 31 januari 2012 een afwijkingsbesluit heeft genomen ten aanzien van de grondprijs en het erfpachtbeleid zodat tijdelijke studentenhuysvesting mogelijk werd gemaakt middels een tijdelijk erfpachtrecht van 15 jaar en in afwijking van het grondbeleid de afkoopsom gelijk werd gesteld aan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken door de Erfpachter;
- op 11 maart 2014 een tweede overeenkomst tot stand is gekomen tussen Partijen voor de realisatie van 560 units op Perceel II, waarvan 552 studentenunits met een exploitatieperiode van 16 jaar (eindigend op 1 januari 2032) onder dezelfde voorwaarden als bij Perceel I, waarbij de in rekening gebrachte afkoopsom voor de canon gelijk was aan de som van het bedrag van de door de Erfpachter te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken en met verrekening van een subsidie van 5.1.2.b euro die voor de realisatie van de studentenwoningen werd verleend;
  - d) vanwege de huidige enorme druk op de woningmarkt en het probleem om op korte termijn betaalbare huisvesting te realiseren voor onder meer één ouder gezinnen en spoedzoekers, heeft de Gemeente (stadsdeel Zuidoost) de Erfpachter in 2021 benaderd met de vraag of zij voor deze doelgroepen nieuwe tijdelijke particuliere sociale woningen alsmede voorzieningen zoals een kleine supermarkt, sportruimten en (ondersteunende) horeca kon realiseren en deze aan de Spinoza Campus toe te voegen;
  - e) Partijen de stedenbouwkundige en financiële haalbaarheid van voornoemde uitbreiding van de Spinoza Campus hebben onderzocht, welk tot een positief resultaat heeft geleid in de vorm van een stedenbouwkundig ontwerp, de zogeheten Cluster variant, dat de beste stedenbouwkundige inbedding van de omgeving bewerkstelligt, aandacht heeft voor de openbare ruimte en goed aansluit op de aangrenzende nieuwbouwprojecten;
  - f) de Clustervariant ruimte biedt aan circa 311 particuliere sociale huurwoningen voor hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens, bestaande uit drie verschillende typologieën, de woninggrootte variërend tussen de 19 m<sup>2</sup> en 47 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (go) per woning, en circa 1600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) aan ondersteunde campusvoorzieningen in de vorm van kleine dienstverlening zoals een wasserette, een fietsenmaker, een studieruimte en een sportschool/ sportvoorzieningen, een supermarkt en horeca, tezamen aan bebouwd oppervlak van in totaal ca 11.000 m<sup>2</sup> BVO;
  - g) de Erfpachter de woningen exploiteert volgens het Sayhaey concept, een concept dat sinds 2016 door een aan de Erfpachter gelieerde partij, FGR Haerzathe Klieverink Startersfonds, op het complex De Klieverink aan de Karspeldreef wordt gehanteerd voor 217 jongerenwoningen met als absoluut uitgangspunt dat de woningen onder de liberalisatiegrens worden verhuurd, waarbij de servicekosten separaat door de verhuurder in rekening worden gebracht bij de huurder en die bestaan uit de vergoeding voor energie -, tv -en internetgebruik, schoonmaak kosten en beveliging;
  - h) de Erfpachter de uitbreiding slechts kan realiseren mits zij in aanvulling op de bestaande Percelen I en II, een nieuw stuk grond krijgt, door middel van een nieuwe gronduitgifte, voor de exploitatieduur van minimaal 20 jaar op basis van een tijdelijk erfpachtrecht, met als ingangsdatum 1 oktober 2024, dat wordt uitgegeven voorafgaand aan de start bouw van de 311 woningen, en welk wordt verleend voor de exploitatie van de particuliere sociale huurwoningen

en ondersteunende (campus)voorzieningen voor een periode van minimaal 20 jaar én, omwille van de financiële haalbaarheid, zullen de twee lopende tijdelijke erfpachtrechten van Perceel I en II worden verlengd tot dezelfde einddatum van dit nieuw uit te geven tijdelijke erfpachtrecht;

- i) Partijen tot de conclusie zijn gekomen dat gedeelten van het gemeentelijke perceel, gelegen te midden van en aansluitend op de Spinoza Campus, kadastraal bekend als: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers 11451 (ged), 11456 (ged), 12162 (ged) en 12742 (ged) groot ongeveer, 3887 m<sup>2</sup>, op bijgaande voorlopige uitgiftetekening nummer 2023-372, d.d. 22 september 2023, met zwarte arcering aangegeven, hierna te noemen: Perceel III, voldoende mogelijkheden biedt aan de Erfpachter om daarop het programma bestaande uit de uitbreiding als bedoeld in de overwegingen d) t/m h) te realiseren, waarvan de uitgangspunten in artikel 3.1 vermeld staan, hierna te noemen: het Bouwprogramma;
- j) de gemeentelijke voorwaarden en uitgangspunten voor ondermeer de ontwikkeling van de particuliere sociale woningen en de voorzieningen op Perceel III alsmede de inrichting van de Openbare Buitenruimte, zijn uitgewerkt en vastgesteld in het Voorlopig Ontwerp hierna te noemen: VO. dat als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst zal worden toegevoegd;
- k) de ontwikkeling van Perceel III zoals in deze Overeenkomst vastgelegd niet past binnen het vigerende Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer uit 2009, welk is in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waardoor de Erfpachter voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning dient aan te vragen bij het bevoegd gezag, die mede een toestemming moet bevatten om in afwijking van het bestemmingsplan te mogen bouwen; omdat het een tijdelijke bebouwing betreft, kan de Erfpachter op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo (buitenplanse afwijking) een omgevingsvergunning aanvragen met een tijdelijke instandhoudingstermijn voor de duur van 20 jaar;
- l) naast de verkrijging van voornoemde publiekrechtelijke toestemming die als zodanig geen onderwerp van regeling is in deze Overeenkomst, dient de Erfpachter eveneens overeenstemming te bereiken met de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenaar/ erfverpachter over de verlenging van de lopende tijdelijke erfpachtrechten op de Percelen I en II alsmede de verwerving van het erfpachtrecht dat op Perceel III wordt gevestigd, benodigd om realisatie van het Bouwprogramma uit privaatrechtelijk oogpunt mogelijk te kunnen maken;
- m) gelet op de eis uit de vorige overweging zal de Gemeente door het aangaan van deze Overeenkomst de Erfpachter in de gelegenheid stellen een exclusiviteitsrecht op de erf-pachtuitgifte van de nieuwe locatie (Perceel III) te verkrijgen en daarmee de mogelijkheid te bieden aan de Erfpachter om binnen de exclusiviteitstermijn als bedoeld in artikel 2.2 aan alle in deze Overeenkomst gestelde eisen en voorwaarden te voldoen teneinde voor de verkrijging van de erfpachtaanbiedingen in aanmerking te komen, op basis waarvan Perceel III aan de Erfpachter tijdelijk voor de duur van minimaal 20 jaar in erfpacht wordt uitgegeven alsmede zal de verlenging van de lopende tijdelijke erfpachtrechten van Percelen I en II worden verlengd tot dezelfde einddatum als van Perceel III nadat de erfpachtaanbiedingen tijdig en onvoorwaardelijk door de Erfpachter is geaccepteerd;

o) gelet op het voorgaande, Partijen hebben verklaard te zijn

**Overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1. Definities en bijlagen**

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

**Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer 2009, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor Perceel III en dienend als het planologische kader, al dan niet op basis van een afwijkingsbesluit, voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunning.

**Bouwprogramma:** het geheel van nieuw te realiseren bouwwerken dat de Erfpachter na totstandkoming van de Overeenkomst binnen het Plangebied zal ontwikkelen en op basis van een erfpacht-overeenkomst zal realiseren.

**Bouwrijpmaken:** het geschikt en (tijdelijk) bereikbaar maken van de grond binnen het Plangebied ten behoeve van het (realiseren van het) Bouwprogramma, inclusief het verleggen van de voor de realisatie benodigde riolering, onder- en bovengrondse kabels en leidingen door nutspartijen en de aanleg van nieuwe hoofdleidingen onder- en bovengrondse kabels en leidingen en riolering ten behoeve van het aansluiten van het Bouwprogramma op gemeentelijk rioolstelsel en openbare Nutsvoorzieningen.

**Definitief Ontwerp (DO):** de definitieve vastlegging door de Erfpachter van het Bouwprogramma.

**Exclusiviteitsrecht:** de aanspraak voor bepaalde tijd van de Erfpachter jegens de Gemeente op de totstandkoming van de erfpachtovereenkomsten met betrekking Perceel I, II en III, op basis van de model-erfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst zijn gehechten, voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

**Exclusiviteitsvergoeding:** de éénmalige vergoeding die de Erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd om tot uiterlijk 1 oktober 2024 het Exclusiviteitsrecht te kunnen uitoefenen.

- Nutsvoorzieningen :** het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen gelegen in de Openbare Ruimte ten behoeve van het op Perceel I, II en III te (her)ontwikkelen Bouwprogramma van de Erfpachter, inclusief de riolering, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte internet telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen zoals schakelkasten en technische ruimtes.
- Openbare ruimte:** het bij de Gemeente in eigendom zijnde en blijvende openbare verkeers- en verblijfsgebied.
- Overeenkomst:** de onderhavige Exclusiviteitsovereenkomst Spinoza Campus in de D buurt Amsterdam Zuid oost.
- Perceel I en II:** de reeds aan de Erfpachter in erfpacht uitgegeven gronden, kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 11449 t/m 11460, 12154, 12155, 12161 en 12162, plaatselijk bekend: het Dennenrodepad 1 t/m 1189 (oneven en 2,4,8 t/m 240 (even), dossiernummer E13181/1, en de Darlingstraat 51 t/m 477, 481, 483, 485, 489 t/m 1179 (oneven), dossiernummer E13812/1, te Amsterdam, ook bekend als de Spinoza Campus te Amsterdam Zuidoost, groot circa 10.722 m<sup>2</sup>.
- Perceel III:** het bij de Gemeente in vol eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers 11451 (ged), 11456 (ged), 12162 (ged) en 12742 (ged) groot ongeveer, 3887 m<sup>2</sup>, op bijgaande voorlopige uitgifte tekening nummer 2023-372 d.d. 22 september 2023 met zwarte arcering aangegeven waarvoor het Exclusiviteitsrecht worden verleend, in het kader van een nader overeen te komen erfpachtuitgifte aan de Erfpachter.
- Plangebied:** het werkgebied zoals aangeduid op de tekening van Bijlage 5, waarbinnen door en voor rekening van de Erfpachter de gronden bouw- en woonrijp gemaakt worden.
- Planning:** het door de Erfpachter geleverde tijdschema voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, op basis van de kaders door de Gemeente aangegeven en zijn overeengekomen in het Schetsontwerp.
- Schetsontwerp Spinoza III:** de ruimtelijke voorwaarden die door de Gemeente worden gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van het Bouwprogramma door de Erfpachter en welke als toetsingscriteria worden gebruikt om het Bouwprogramma te beoordelen en vast te stellen, welke als Bijlage 4 aan de Overeenkomst is toegevoegd.

- Voorlopig ontwerp (VO):** de voorlopige globale vastlegging door de Erfpachter van het Bouwprogramma en inrichting van de Buitenruimte welke door de gemeente op 17 juli 2023 is goedgekeurd en inzicht verschaft in de wijze waarop de eisen uit het Schetsontwerp Spinoza III zijn verwerkt en als bijlage 5 is bijgevoegd
- Woonrijpmaken:** het na realisatie van het Bouwprogramma afwerken van het Plangebied voor het uiteindelijke gebruik, door het aanbrengen van diverse voorzieningen op of in het maaiveld, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

- Bijlage 1:** Voorlopige uitgiftetekening nummer 2023-372 d.d. 22 september 2023;
- Bijlage 2:** concept Model-erfpachtaanbiedingen met bijlagen;
- Bijlage 3:** concept Planning d.d.7 juli 2023
- Bijlage 4:** Schetsontwerp Spinoza III d.d. 29 november 2022;
- Bijlage 5:** Goedgekeurd VO d.d. 17 juli 2023
- Bijlage 6:** Terreinspecificatie bouw- en woonrijp maken door Erfpachter met tekening Plangebied;

## **Artikel 2. Exclusiviteitsrecht**

- 2.1 De Gemeente verleent het Exclusiviteitsrecht aan de Erfpachter voor bepaalde tijd, waarvan de looptijd eindigt op de in artikel 2.2 vermelde uiterste datum.
- 2.2 Het Exclusiviteitsrecht gaat in op het moment waarop de Overeenkomst door ondertekening door Partijen tot stand komt en eindigt van rechtswege op 1 oktober 2024.
- 2.3 De exclusiviteitstermijn als bedoeld in het vorige lid is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling en de procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verlenging van de exclusiviteitstermijn is niet mogelijk tenzij er vertraging ontstaat die door de Gemeente in haar privaatrechtelijk optreden wordt veroorzaakt en de exclusiviteitstermijn daardoor wordt overschreden zonder dat er op dat moment al sprake is van uitgebrachte erfpachtaanbiedingen die door de Erfpachter zijn geaccepteerd. In dat geval zal de exclusiviteitstermijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.
- 2.4 Voor het verlenen van het Exclusiviteitsrecht brengt de Gemeente een éénmalige Exclusiviteitsvergoeding in rekening ten bedrage van € **5.122,50**,- (exclusief btw). De Erfpachter dient deze Exclusiviteitsvergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

**Artikel 3. Taken Erfpachter**

- 3.1 De Erfpachter dient voor eigen rekening en risico de grond, bouw- en woonrijp te maken binnen het Plangebied zoals staat beschreven in in Bijlage 6. Omdat de Erfpachter voorafgaand aan het uitbrengen van de erfpachtaanbieding het ondergrondse kabel en leidingen trace aanlegt c.q verlegt in grond dat in volle eigendom is bij de Gemeente, zal de Gemeente aan de Erfpachter schriftelijk toestemming verlenen voor de uitvoering van deze werkzaamheden.
- 3.2 De Erfpachter ontwikkelt voor eigen rekening en risico het Bouwprogramma voor Perceel III, en de inrichting van de buitenruimte met in achtname van het vastgestelde VO en nog vast te stellen DO, en de eisen en randvoorwaarden uit deze Overeenkomst inclusief bijlagen. Bij de ontwikkeling van het Bouwprogramma dient te worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- circa 311 flexwoningen;
  - voorzieningen bestaande uit:
    - een supermarkt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
    - sportschool 400 m<sup>2</sup>;
    - horeca 250 m<sup>2</sup>;
    - studieruimte 150 m<sup>2</sup>;
    - kleinschalige dienstverlening 280 m<sup>2</sup>;
  - inrichting buitenruimte zoals beschreven in Bijlage 6.
- 3.3 De (totale) erfpachtgrondwaarde van Perceel III wordt bepaald op basis van het te realiseren programma.

**I. Woonbestemmingen**

De volgende grondenwaarden zijn van toepassing op nieuwe erfpachtuitgiftes van particuliere sociale huurwoningen:

*Tot kwaliteitskortingsgrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m <sup>2</sup> GO	30 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup> GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

*Tot lage aftoppingsgrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m <sup>2</sup> GO	30 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup> GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

*Tot liberalisatiegrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m <sup>2</sup> GO	30 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup> GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

De volgende grondenwaarden zijn van toepassing op bestaande erfpachtrechten van particuliere sociale huurwoningen:

*Tot kwaliteitskortingsgrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m <sup>2</sup> GO	30 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup> GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

*Tot lage aftoppingsgrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m2 GO	30 m2 - 70 m2 GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

*Tot liberalisatiegrens*

Grondwaarde exclusief Btw	< 30 m2 GO	30 m2 -70 m2 GO
Particuliere sociale huur	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

Minimaal Fiscaal uitgangspunt voor deze grondwaarden is een btw-vrijgestelde levering. Er is geen fiscale correctie op de grondwaarde toegepast.

De grondwaarden van de particuliere sociale huurwoningen hebben een prijspeil 11 november 2022.

## II. Niet-woonbestemmingen

De volgende grondwaarden zijn op nieuwe erfpachtuitgiftes van niet-woonbestemmingen van toepassing:

- Bestemming supermarkt heeft een grondwaarde van € 5.1.2.b- per m2 bruto vloeroppervlak (bvo);
- Bestemming commerciële ruimte in de plint\* heeft een grondwaarde van € 5.1.2.b- per m2 bruto vloeroppervlak (bvo);
- Bestemming sociaal-maatschappelijke voorziening (studieruimte), daarvoor geldt de minimale grondwaarde\*\* m2 bvo;

\* 'Commerciële plint' is geen bestemming; de niet-woonbestemming dient nader bepaald te worden en zo te worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

\*\* Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbiedingen; minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid; de minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld; minimale grondwaarde niet-wonen is ten tijde van aangaan van de Overeenkomst: € 5.1.2.b per m<sup>2</sup> bvo, prijspeil 2023.

De grondwaarden van de niet-woonbestemmingen supermarkt en commerciële ruimte(n) in de plint hebben een prijspeil van 11 november 2022.

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 Bouwprogramma. Gemeenschappelijke entree, verkeersruimte, bergingen, fietsenstalling en algemene installatie- en techniek ruimten (al 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.

Wanneer erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in de erfpachtaanbiedingen vastgelegd worden.

Bij de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (particuliere sociale huurwoningen, supermarkt en commerciële ruimte in de plint) gelden de volgende uitgangspunten:

- Over de periode vanaf 1 december 2023 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/ de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

Aldus:

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum;

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum.

- Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
- Tot 1 januari 2024 wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.
- Met ingang van 1 januari 2024 vervalt de begrenzing van de indexering en is de hierboven uiteengezette vastgelegde indexeringsbepaling onverkort toepassing.

3.4 De Erfpachter dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO op te stellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen, waarbij:

- het VO al op 1 juni 2023 is ingediend en op 17 juli 2023 door de Gemeente, met opmerkingen, is geaccordeerd;
- het DO uiterlijk op 31 december 2023 dient te zijn ingediend en door de Gemeente moet zijn ontvangen.

- 3.5 Het VO en het DO dienen te voldoen aan:
- het vastgestelde Schetsontwerp en de in deze Overeenkomst vervatte eisen en randvoorwaarden inclusief bijlagen;
  - alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 3.6 De Gemeente zal geen privaatrechtelijk akkoord geven op het DO indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1, 3.2 en/ of 3.5. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 3.1, 3.2 en/ of 3.5, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Erfpachter. De Erfpachter dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.
- 3.7 De Erfpachter dient voor eigen rekening en risico in ieder geval vóór 1 oktober 2024 een onherroepelijke omgevingsvergunning te hebben verkregen, welke ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO.
- 3.8 De Erfpachter voldoet aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid van de Gemeente door het Bouwprogramma met inachtneming van de volgende duurzaamheidsmaatregelen te ontwikkelen en te realiseren:
- duurzame energie en aardgasvrij;
  - klimaat adaptief;
  - groen en natuur inclusief;
  - circulair bouwen.

#### **Artikel 4. Uitoefening Exclusiviteitsrecht**

- 4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 en artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Erfpachter bevoegd het Exclusiviteitsrecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge de in artikel 4.2 bedoelde uitgewerkte erfpachtaanbiedingen binnen de in artikel 2.2 genoemde, eventueel op grond van artikel 2.3 verlengde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de erfpachtaanbieding hoort.
- 4.2 De model-erfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst zijn toegevoegd, zijn voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en de eventuele splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toets procedure (DO) als bedoeld in artikel 3.4 door de Erfpachter te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Erfpachter over en verwerkt deze in de erfpachtaanbiedingen, zodat wanneer de Erfpachter aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbiedingen wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbiedingen volledig uitgewerkte documenten zijn.
- 4.3 Bij uitoefening van het Exclusiviteitsrecht wordt de betaalde Exclusiviteitsvergoeding niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit.

**Artikel 5. Vervallenverklaring Exclusiviteitsrecht**

- 5.1 Indien en zodra de Erfpachter niet tijdig aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en/ of niet aan één of meer van de in artikel 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbiedingen niet binnen de in artikel 2.2 of 2.3 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Exclusiviteitsrecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst.
- 5.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Exclusiviteitsrecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Erfpachter niet op tijd aan de in artikel 5.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging éézijdig te beëindigen. Het Exclusiviteitsrecht komt daarmee te vervallen.
- 5.3 Indien het Exclusiviteitsrecht op de hiervoor aangegeven wijzen komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot Perceel III. Alle aanspraken van de Erfpachter vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. De Erfpachter doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Alle door de Erfpachter geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Erfpachter. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Erfpachter om de Exclusiviteitsvergoeding aan de Gemeente te voldoen. Een reeds betaalde Exclusiviteitsvergoeding wordt niet gerestitueerd.

**Artikel 6. Taken van de Gemeente**

De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van Perceel III (limitatief) zorg voor:

- a. het integraal toetsen van het door de Erfpachter ter toetsing voorgelegde DO en als de Gemeente van oordeel is dat het DO voldoet, het akkoordbevinden van het DO;
- b. het binnen zes weken uitvoeren van de onder a) bedoelde toetsing; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van de Erfpachter plaatsvindt en dat de Erfpachter verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;
- c. het uitbrengen van de erfpachtaanbiedingen zoals in artikel 4.2 aangegeven, geschiedt op basis van de door de Erfpachter aangeleverde gegevens uit het geacordeerde DO.

**Artikel 7. Planning**

De Planning dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

**Artikel 8. Overlegstructuur**

Partijen overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 weken over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

**Artikel 9. Kosten**

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

**Artikel 10. Publiekrechtelijke vergunningen**

- 10.1. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.
- 10.2. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

**Artikel 11. Planoverdracht**

- 11.1 Het is de Erfpachter niet toegestaan om rechten en/vof 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.
- 11.2 In het geval dat door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Erfpachter wordt overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden in de gevallen genoemd in artikel 12.3.
- 11.3 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.

**Artikel 12. Integriteit**

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert, ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit, is de maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Erfpachter (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>.

Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

- 2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door contractpartij 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 contractpartij strafvervolging is ingesteld;
  - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij 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 contractpartij geven;
  - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over contractpartij zeggenschap hebben;
  - aan contractpartij vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;
- 4 Contractpartij 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.
- 5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij 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.
- 6 Contractpartij zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Contractpartij meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij 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 contractpartij gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De Gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat ervoor in dat bij de uitvoering van deze 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 contractpartij kan worden verlangd.

- 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.
- 11 De Gemeente kan de uitvoering van deze Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen contractpartij 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:
  - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Contractpartij 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 contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
  - Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Contractpartij 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 contractpartij 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;
  - Contractpartij 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 contractpartij of een aan contractpartij 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 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 contractpartij.
- 13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Contractpartij vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschortende ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

### **Artikel 13. Informatie-uitwisseling**

- 13.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere Partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene Partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene Partij verlangd kan worden, door de andere Partij niet behoeft te worden verstrekt.
- 13.2. Voor zover in de Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Erfpachter zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

### **Artikel 14 . Overige bepalingen**

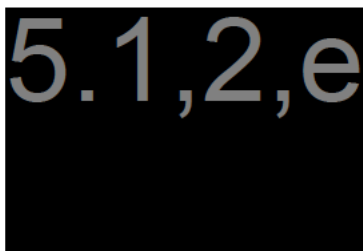
- 14.1 De bij de Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.
- 14.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. Een allonge zal bij de Overeenkomst worden gevoegd.

### **Artikel 15. Geschillen**

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend,

De Gemeente

A black rectangular box containing the text '5.1,2,e' in white, indicating a redacted signature.

Mevrouw C.T. M. Schippers  
Directeur Grond & Ontwikkeling  
Datum: 03-11-2023

De Erfpachter

A black rectangular box containing the text '5.1,2,e' in white, indicating a redacted signature.

De heer P. Heurman  
Directeur Haerzathe Investments Beheer B.V.  
Datum: 09 november 2023

5.1,2,e

De heer H.L. Feijen

Directeur Haerzathe Investments Beheer B.V.

Datum: 09 november 2023