

Date : 19-4-2022 09:41:50

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Cc : 5.1.2.e

Subject : RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Attachment : 71_image001.png;71_image002.png;

Artikel 5.1.2 sub b Woo: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

5.1.2.e en ik kijken er ook nog even naar. Wordt na 11 uur, omdat we om 10 uur een overleg hebben.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 18 april 2022 22:49

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Beste collega's,

Aangehecht treffen jullie de herziene erfpachtaanbieding. De datum van de aanbidding is op 20 april gezet. Hopelijk lukt het om nog kritisch naar de aanbidding te kijken.

Mede namens 5.1.2.e

Dank en groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 14 april 2022 17:12

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Allen,

Op verzoek van de advocaat van Cityhold is er nog een zin aan toegevoegd. Dit om te onderstrepen dat de vrijwaring niet ziet op claims die het gevolg zijn van bijvoorbeeld de gebrekkige aanleg van de bouwweg, o.i.d., waardoor omwonenden schade zouden lijden. Die bouwweg is immers in opdracht van de gemeente is aangelegd.

Ons advies is om hiermee in te stemmen. De advocaat van Cityhold is overigens ook nog in afwachting van akkoord van Cityhold. Dus pas na instemming van beide partijen is het rond.

Tekst vrijwaring

"Cityhold vrijwaart de gemeente voor alle claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit de sloop- en bouwwerkzaamheden door of in opdracht van Cityhold op basis van de thans herroepelijke omgevingsvergunning met aanvraagnummer OLO-5680577. Onder deze vrijwaring valt ook planschaderisico, welke afwikkeling wordt afgestemd met Cityhold.

De vrijwaring ziet uitdrukkelijk niet op claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit werkzaamheden die door of namens de Gemeente worden uitgevoerd in of rondom het plangebied PI59."

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Directie Juridische Zaken
Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

<http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/bedrijfsvoering/juridisch/huisadvocaat/huisadvocaat/>

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 14 april 2022 12:33
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte PI59

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor late reactie, wat mij betreft akkoord.

Er is geen planschadeverhaalsovereenkomst, er is ook geen sprake van wijziging van het bestemmingsplan.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 14 april 2022 10:25
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte PI59
Urgentie: Hoog

Allen,

Zie hieronder het tekstvoorstel voor de vrijwaring. Wij gaan ervan uit dat dit akkoord is. Zo nee, laat het **voor 11 uur** weten.

Vrijwaring

"vrijwaring voor alle claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit de sloop en bouw door of in opdracht van Cityhold van het complex PI 59 op basis van de thans herroepelijke omgevingsvergunning [met kenmerk]. Hieronder valt ook planschaderisico."

Tot slot, vroegen wij ons af of er een planschadeovereenkomst is met Cityhold.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Directie Juridische Zaken
Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

<http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/bedrijfsvoering/juridisch/huisadvocaat/huisadvocaat/>

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 14 april 2022 9:41
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte PI59

Dag 5.1.2.e

5.1.2.e heeft gisteravond gemaild dat er overeenstemming is over de prijs. Ik overleg zo met 5.1.2.e nog even over de bepaling omtrent de vrijwaring.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 14 april 2022 9:35

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Hoi 5.1.2.e

Heb je al overeenstemming met 5.1.2.e
Is er al een update?

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Wednesday, April 13, 2022 12:32:13 PM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Zal ik doen,

super fijn voor de snelle actie

Bedankt

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Wednesday, April 13, 2022 12:29:19 PM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Hoi 5.1.2.e

Hierbij een tekst voor de erfpachter, regel jij de communicatie hieromtrent richting erfpachter?

Geachte @,

Hierbij ontvangt u de aangepaste berekening voor de perceeluitbreiding en bestemmings- en bebouwingwijziging van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam (E3884/1).

Perceel	Perceelsuitbreiding	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec.	factor onbebouwd	Erfpacht-grondwaarde	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	59 m² kavel	5.1.2.b	1	0,25	5.1.2.b		
-	Onbebouwd t.b.v. kantoorruimte en horeca	1.288 m² kavel		1	0,25			

Perceel	Bestemmings-/ bebouwingswijziging	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec.	factor onbebouwd	Erfpacht-grondwaarde	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon	
Nieuwe bestemming:									
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b		
-	Kantoorruimte 100% (nieuw)	7.879 m² bvo		0,90	n.v.t.				
-	Horeca (souterrain)	359 m² bvo		0,90	n.v.t.				
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	113 m²		0,90	0,25				
-	Fietsenstalling (souterrain)	433 m² bvo		0,90	n.v.t.				
-	Parkeren tbv kantoor (half verdiept)	80 p.p.		0,90	n.v.t.				
							s.totaa	5.1.2.b	
Oude bestemming:									
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b		
-	Kantoorruimte 100% (souterrain)	2.848 m² bvo		1,00	n.v.t.				
-	Parkeren tbv kantoor (maatveld)	81 p.p.		1,00	n.v.t.				
							s.totaa		
Meerwaarde									
								Canonverhoging	5.1.2.b
								Totale Meerwaarde	5.1.2.b
								Canonverhoging totaal	5.1.2.b
								Huidige canon	
								Nieuwe canon	
Totaal									

De afkoopsomberekening ziet er als volgt uit:

1. Ingangsdatum lopend tijdvak	1.	01-06-1972
2. Einddatum lopend tijdvak	2.	01-06-2072
3. Datum afkoop	3.	01-06-2022
4. Einddatum afkoop	4.	01-06-2072
5. Canonpercentage	5.	n.v.t.
6. Indexpercentage	6.	1,00%
7. Disconteringsvoet	7.	4,50%
8. Boekwaarde	8.	
9. N.v.t.	9.	
10. Canon zes maanden voor datum afkoop	10.	5.1.2.b

Berekening afkoopsom lopend tijdvak: AB 1966 5 jaar canon index

	Canon	correctie factor (f)	factor J	afkoopfactor	afkoop periode	afkoopsom	
zes maanden v. datum afkoop	5.1.2.b	1	0,989	24,4209	50,00 jr.	5.1.2.b	
						totaal	5.1.2.b

De bestemmingsomschrijvingen zoals opgenomen in onderstaande berekening zijn niet de daadwerkelijke bestemmingsomschrijvingen, in de berekening is een verkorte omschrijving opgenomen. De definitieve bestemmingsomschrijvingen zullen worden opgenomen in de uiteindelijke erfpachtaanbieding. Een wijziging in het aantal m² of de bestemming kan tot een andere uitkomst leiden. De genoemde grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil van 2020. Voorts zijn deze bedragen gebaseerd op de (canon)percentages van het derde kwartaal van 2020. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van een niet-BTW belaste levering.

De aanvullende afkoopsom bedraagt 5.1.2.e .

Met dank aan onze berekenaars/controlleurs en 5.1.2.e

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 13 april 2022 12:08

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Ik heb zojuist 5.1.2.e gesproken en hij gaf aan als hij voor 13.00 inzicht heeft in de afkoopsom dat hij dan van mening is dat Ier geen extra tijd aangevraagd hoeft te worden

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, april 13, 2022 11:32 AM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Allen,

Zie onderstaand bericht. Het eerste punt (formulering vrijwaring) zou ik nog even willen finteunen, maar volgens mij wil Cityhold hetzelfde als wij (planschaderisico?).

Het tweede punt is een logisch voorbehoud. Cityhold wil eerst weten wat de extra meters kosten.

Anders nog even bespreken?

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 13 april 2022 10:32

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: Cityhold | | wijziging erfpachtakte P159

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb onderstaande besproken met Cityhold. We hebben daar nog twee opmerkingen over:

- Ten aanzien van de vrijwaring zouden wij graag willen aansluiten bij de vrijwaring voor "*claims van derden met betrekking tot het bouwen door Cityhold op basis van de herroepelijke omgevingsvergunning*". Zoals jullie bekend is er een bruikbare doch herroepelijke omgevingsvergunning. Vanuit dat perspectief is er vanuit Cityhold geen strijd met publiekrechtelijke regelgeving. Dat zou hooguit anders zijn als een bestuursrechter zou oordelen dat (onderdelen van) de omgevingsvergunning toch strijdig zijn met die regelgeving. Cityhold is uiteraard bereid de eventuele schade die dan ontstaat doordat reeds gebouwd is op basis van de herroepelijk omgevingsvergunning, te vergoeden. De huidige terminologie doet voorkomen alsof Cityhold nu al bouwt in strijd met publiekrechtelijke regelgeving. Dat is geenszins het geval.
- Ten aanzien van de terrasmeters wordt – als het goed is – einde ochtend een nieuwe berekening gedeeld. Wij willen die berekening even afwachten voordat we finaal akkoord gaan.

Het lijkt me goed dat ik de rechtbank alvast bel om ons nog iets langer de tijd te geven vandaag, want ik ga ervan uit dat we uit beide punten komen. Eens?

De planning is wat ons betreft akkoord. Cityhold zal voor einde volgende week kunnen accepteren als de erfpachtaanbieding uiterlijk 20 april wordt aangeleverd. De notaris zal dan uiterlijk 24 mei (maar zo mogelijk eerder) een conceptakte aanleveren zodat er voldoende tijd rest om een en ander te bestuderen en te bespreken.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

5.1.2.e

www.houthoff.com

From: 5.1.2.e
Sent: dinsdag 12 april 2022 14:38
To: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Subject: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte P159

CAUTION: This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Beste 5.1.2.e

De gemeente heeft nog enkele opmerkingen bij het voorstel zoals dat door jou is weergegeven in je e-mail van 11 april jl. Ik heb de aanvullingen c.q. wijzigingen in het voorstel hieronder in rood/met doorhalingen weergegeven. Indien Cityhold deze aanvullingen c.q. wijzigingen accepteert, gaat de gemeente akkoord met het passeren van de erfpachtakte voor 30 juni 2022. Het is wat de gemeente betreft ook niet nodig om hiervoor een aparte vaststellingsovereenkomst te sluiten, de hieronder genoemde voorwaarden kunnen worden verwerkt in de herziene erfpachtaanbieding.

We horen graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Directie Juridische Zaken
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 11 april 2022 13:34
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Cityhold || wijziging erfpachtakte P159

Beste 5.1.2.e

Goed om vorige week nog gesproken te hebben. Jullie voorstel heb ik met Cityhold besproken.

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

- Cityhold instemt met de overige voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022.
- ~~Partijen Cityhold instemt met het ongewijzigd laten van de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de perceelwijziging alsmede de bebouwingwijziging~~ **bestemmings-/bebouwingwijziging en perceelsuitbreiding ongewijzigd zullen laten, ook indien indien na aktepassering** onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft (**lees: omgevingsvergunning wordt niet – geheel of op onderdelen – onherroepelijk**).
- Cityhold bereid is de Gemeente te vrijwaren **vrijwaart** voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de ~~erfpachtovereenkomst~~ **voortvloeiende uit of verband houdend met het bouwen in strijd met publiekrechtelijke regelgeving.**
- Cityhold gaat bovendien akkoord met een nacalculatie aan de hand van de daadwerkelijk gerealiseerde meters zoals dat nu in de erfpachtaanbieding en conform vast beleid is opgenomen. In dat kader is tussen C&S en 5.1.2.e nog wel contact geweest over de **terrasmeters**. Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022 staat ten aanzien van de bestemming van de gewijzigde erfpachtpercelen tezamen: "**niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m²**"; dat dient **volgens een opgave namens de erfpachter 172 m²** te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gerealiseerd. In de definitieve herziene erfpachtaanbieding **zou zal** dat moeten worden opgenomen, **niet alleen op voormelde plek in de aanbieding maar ook daarvoor bij de bestemmings-/bebouwingwijziging en bij de perceeluitbreiding (het terras valt immers volgens opgave G&S voor 113 m² binnen de grenzen van het huidige erfpachtrecht en voor 59 m² op het terrein van de perceeluitbreiding)**. Deze wijziging qua programma heeft gevolgen voor de canonverhoging en aanvullende afkoopsom, er zullen nieuwe erfpachtberekeningen opgesteld moeten worden. De uitwerking hiervan wordt in de herziene erfpachtaanbieding opgenomen. De bepaling over nacalculatie van meters uit de oorspronkelijke erfpachtaanbieding op p. 7 blijft uiteraard van kracht.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbieding ten aanzien van de schriftelijke toestemming van de Gemeente voor overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw wordt toegevoegd: "**welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en waarover uiterlijk binnen zes weken binnen een redelijke termijn na een verzoek daartoe van de erfpachter zal worden verstrekt. beslist door de gemeente.**" In dit kader bevestigen wij graag nogmaals dat verkoop niet voor de hand ligt, maar met oog op de financiering zal iets van zekerheid moeten worden verkregen dat als die verkoop voor ingebruikneming wel aan de orde is, die verkoop binnen afzienbare tijd kan plaatsvinden.

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

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

1. 15 april 2022: uiterlijk ontvangst definitieve herziene Erfpachtaanbieding **NB**: dit mede gelet op Goede Vrijdag en Pasen. Tevens dient de aanbieding op onderdelen aangepast te worden en dienen nieuwe erfpachtberekeningen te worden gemaakt.
2. 22 april 2022: aanvaarding herziene Erfpachtaanbieding door Cityhold **NB**: later kan ook, mits binnen de geldigheidstermijn van de herziene aanbieding (1 maand) wordt geaccepteerd.
3. 31 mei 2022: concept-erfpachtakte gereed; **NB**: de gemeente heeft ten minste 2 weken nodig om de concept akte inhoudelijk te kunnen te beoordelen en – evt. na wijzigingen door de notaris n.a.v. gemaakte opmerkingen op de conceptakte – daarmee in te stemmen. Zekerheidshalve liever een week extra. Dus graag concept gereed op 24 mei 2022.
4. 15 juni 2022: uiterlijke datum passeren erfpachtakte

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

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

HOUTHOFF

5.1.2.e
ADVOCaat | COUNSEL

5.1.2.e

www.houthoff.com

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

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

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