



Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Synchroon B.V.  
t.a.v. de heer [REDACTED]  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht

Datum 27 augustus 2019  
Ons kenmerk 2019 - 3054  
Uw kenmerk -  
Behandeld door [REDACTED]  
Kopie aan -  
Bijlage 15  
Onderwerp Afsprakenbrief tussen Gemeente Amsterdam en Synchroon B.V. met betrekking tot de transformatie van het kantoorpand aan Hettenheuvelweg 50

Geachte heer [REDACTED],

In vervolg op onze eerdere besprekingen inzake de door Synchroon B.V. voorgenomen herontwikkeling van de volgende erfpachtpercelen aan de Hettenheuvelweg 50 te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 234 en 606 (dossiernummers E4718/1 en E6486/1) waarbij de huidige kantoorfunctie wordt getransformeerd naar een gemengd programma met onder meer woningen, kantoren en maatschappelijke en commerciële voorzieningen (hierna aangeduid als: 'Herontwikkeling') is er bij zowel de Gemeente Amsterdam als bij Synchroon B.V. op dit moment de behoefte om een aantal juridische, financiële, programmatische, stedenbouwkundige en overige afspraken over de voorgenomen herontwikkeling van Hettenheuvelweg 50 vast te leggen in deze Afsprakenbrief.

Ten tijde van het aangaan van deze afsprakenbrief is TBI Bedrijfspanen B.V. erfpachter van bovengenoemde erfpachtpercelen. TBI Bedrijfspanen B.V. en Synchroon B.V. zijn overeengekomen dat de betreffende erfpachtrechten in het eerste kwartaal van 2020 worden overgedragen aan Synchroon B.V. waardoor Synchroon B.V. grondpositie verwerft die benodigd is om de Herontwikkeling te kunnen uitvoeren. Vooruitlopend op deze overdracht willen de Gemeente Amsterdam en Synchroon B.V., ieder vanuit haar specifieke rol van respectievelijk grondeigenaar/ erfverpachter en herontwikkelaar/ (toekomstige) erfpachter de uitgangspunten en voorwaarden met betrekking tot de Herontwikkeling vastleggen in deze Afsprakenbrief. De afspraken uit deze Afsprakenbrief worden derhalve aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Synchroon B.V. via notariële aktepassing en inschrijving in de open registers erfpachter wordt van bovengenoemde erfpachtpercelen.

Parafen: C.T.M. Schippers [REDACTED]



In deze Afsprakenbrief zal in het vervolg

- Synchron B.V. als 'Initiatiefnemer',
- De gemeente Amsterdam als 'Gemeente', en
- De Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk als 'Partijen' worden aangeduid.

Allereerst wil ik mijn enthousiasme uitspreken over uw initiatief. Zoals u weet, heeft de Gemeente de ambitie om de kantorenstrook in Amstel III te transformeren van een monofunctioneel businesspark naar een multifunctioneel en levendig woon-werkgebied. De Herontwikkeling van een kantoor naar een gemengd programma aan Hettenheuvelweg 50 sluit aan bij deze ambitie. De samenwerking die de Initiatiefnemer is aangegaan met Wooncorporatie De Alliantie brengt met zich mee dat de woningen in het sociale segment voor lange tijd beschikbaar blijven voor huurders uit de doelgroep. Wij gaan graag de samenwerking met de Initiatiefnemer aan en verwachten op basis van de eerder met u gevoerde besprekingen een positief resultaat te kunnen bereiken.

Na het aangaan van deze Afsprakenbrief zullen Partijen zich inspannen om in de vorm van een Realisatieovereenkomst een vervolgcontract te sluiten waarin ten aanzien van het ontwerp, de planning, het programma, de uitvoering en overige aspecten afspraken worden vastgelegd. Nadat de afspraken uit de Realisatieovereenkomst zijn nagekomen en/ of de daaraan gekoppelde doelstellingen zijn gehaald, zal de Gemeente een definitieve Erfpachtaanbieding doen aan de Initiatiefnemer. Van een daadwerkelijk ontwikkelrecht (en -plicht) aan de zijde van de Initiatiefnemer kan slechts sprake zijn indien de Gemeente in het kader van de Herontwikkeling een definitieve Erfpachtaanbieding heeft uitgebracht die onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijn door de Initiatiefnemer is geaccepteerd. De totstandkoming van deze Afsprakenbrief is slechts een eerste stap in die richting.

Voorts dient nog te worden vermeld dat de Gemeente de onderhavige Afsprakenbrief aangaat, uitsluitend in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van juridische grondeigenaar/ erfverpachter. In de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken heeft de Gemeente als bevoegd gezag een eigen verantwoordelijkheid en belang, die mogelijkterwils tegen deze afspraken in kunnen gaan. In haar privaatrechtelijke optreden spant de Gemeente zich in om de benodigde gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking voor de transformatie te verkrijgen. Mocht het gewenste resultaat echter uitblijven dan is de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van juridisch grondeigenaar / erfverpachter niet aansprakelijk voor eventuele schade die daarvan het gevolg kan zijn.

## **Definities**

---

### **1 Definities van de gebruikte termen**

**Afsprakenbrief:** Deze Afsprakenbrief is een contractstuk met afspraken tussen Partijen die gelden in de ontwerpfase tot het moment van afsluiten van een in deze Afsprakenbrief nader omschreven Realisatieovereenkomst, een en ander met in achtname van afgesproken deadlines, tussentijdse beëindigingsgronden en afspraken die vanwege hun aard ook blijven gelden in volgende fasen. In Bijlage 5 is ter informatie een indicatief processchema met te verwachten mijlpalen in het Herontwikkelingsproces bijgevoegd.

**Deelgebied:** Het gebied liggend tussen de Holtenbergweg en de Hondsrugweg en tussen de Laarderhoogtweg en de watergang ten noorden van de Hettenheuvelweg.

**Definitief Ontwerp (DO):** De definitieve vastlegging van het door de Initiatiefnemer te realiseren programma in relatie tot het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III, het Kavelpaspoort, het Schetsontwerp (SO), Voorlopige Ontwerp (VO) en de Realisatieovereenkomst. Het DO dient in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen en ambities uit het Kavelpaspoort, VO en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt.

**Erfpachtaanbieding:** Schriftelijk juridisch aanbod (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) van de Gemeente tot het aanpassen van de bestaande erfpachtovereenkomst(en) met daarin opgenomen een beschrijving van het erfpachtterrein alsmede de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken op grond waarvan de Gemeente - na onvoorwaardelijke acceptatie ervan door degene aan wie dit aanbod is gericht- de Herontwikkeling privaatrechtelijk mogelijk maakt. Door het accepteren van de Erfpachtaanbieding ontstaat de Erfpachtovereenkomst. Een model-erfpachtaanbieding is als bijlage 11 bij deze Afsprakenbrief opgenomen.

**Herontwikkeling:** Het proces waarbij de Percelen met het kantoorpand aan Hettenheuvelweg 50 door middel van sloop/ nieuwbouw worden getransformeerd naar een gebouwencomplex met een gemengd programma, op basis van het Ontwikkelperspectief, het Kavelpaspoort en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden.

**Initiatiefnemer:** Hiermee wordt de toekomstig erfpachter Synchron B.V. aangeduid.

**Kavelpaspoort:** Bijlage 4 van deze Afsprakenbrief. Door de Gemeente opgesteld document in kaartvorm en tekst waarin de stedenbouwkundige, programmatische, beheer technische en andere voor het ontwerp ter zake doende uitgangspunten en randvoorwaarden worden vastgesteld voor de Herontwikkeling van Hettenheuvelweg 50 ten behoeve van het opstellen en toetsen van het VO en DO. Het Kavelpaspoort wordt opgesteld op basis van het goedgekeurde SO.

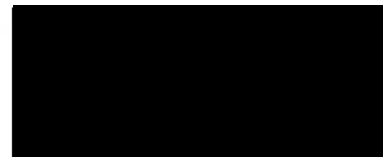
**Maaiveld:** De na Herontwikkeling onbebouwde delen en/of vanaf de openbare weg toegankelijke daken op de Percelen, inclusief de looproutes, afvalpunten en andere elementen die op de Percelen gerealiseerd zullen worden.

**Maaiveldontwerp:** Bijlage van het DO.

**Ontwikkelperspectief:** Bijlage 1 van deze Afsprakenbrief. Het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III d.d. 21 december 2017 is een door de Gemeente opgesteld ruimtelijk en programmatisch visiedocument, waarin doelen, ambities, randvoorwaarden en spelregels zijn opgenomen die de Gemeente nodig acht voor een succesvolle transformatie van Amstel III van een monofunctioneel werkgebied naar een uitnodigende, verbonden en gezonde stadswijk met een gemengd woonwerk programma.

**Percelen:** De huidige in erfpacht uitgegeven Percelen aan Hettenheuvelweg 50, kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 234 en 606.

**Realisatieovereenkomst:** Door Partijen te sluiten overeenkomst op basis van het door de gemeente geaccordeerde VO, waarin onder andere nadere afspraken over realisatie, beheer en exploitatie worden gemaakt en de grondwaarden definitief worden vastgelegd.



Schetsontwerp (SO): Bijlage 3 van deze Afsprakenbrief. Het schetsontwerp betreft de globale vastlegging van massa, programma, hoofdnetten, aansluitingen, ruimtelijke concept en context van het te realiseren ontwerp en maakt de stedenbouwkundige context inzichtelijk. Het (goedgekeurde) SO is door de gemeente uitgewerkt tot een Kavelpaspoort dat een bindende bijlage is bij deze Afsprakenbrief.

Voorlopig Ontwerp (VO): De voorlopige vastlegging van het te realiseren programma in relatie tot het Kavelpaspoort. Het VO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen uit het Kavelpaspoort en de uitgangspunten en ambities uit het Ontwikkelperspectief en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden in de verdere uitwerking tot DO gestalte zullen krijgen.

## Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten, ontwerp en toetsing

### 2.1 Ontwikkelperspectief, Deelgebiedvisie en SO

De Initiatiefnemer zal in de Herontwikkeling bij het ontwerp van zowel de bebouwing als de inrichting van het Maaiveld hoogwaardige kwaliteit nastreven. Deze hoge ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische kwaliteit zoals verwoord in het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III van 21 december 2017 (Bijlage 1), de Deelgebiedvisie (Bijlage 2), het SO (Bijlage 3) en het Kavelpaspoort (Bijlage 4) alsmede overige in deze Afsprakenbrief en de bijlagen vervatte uitgangspunten en voorwaarden, vormen de basis voor de Herontwikkeling, in het bijzonder voor het VO en het DO en de aanvraag of aanvragen van de omgevingsvergunning(en).

### 2.2 Kavelpaspoort, kwaliteitseisen en toetsing

Op basis van het Ontwikkelperspectief, de Deelgebiedvisie en het SO is in gezamenlijk overleg door Partijen een Kavelpaspoort voor Hettenheuvelweg 50 opgesteld, waarbij het uitgangspunt is dat de Herontwikkeling integraal wordt opgepakt. Het Kavelpaspoort beschrijft de voorwaarden en uitgangspunten die aan het VO en DO van de Herontwikkeling van Hettenheuvelweg 50 worden meegegeven.

### 2.3 Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO)

In het kader van de Herontwikkeling zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een VO en een DO voor de Herontwikkeling vervaardigen. De Initiatiefnemer dient in het kader van de toetsing van het VO en het DO alle documenten aan te leveren die worden genoemd in Bijlage 8. De Initiatiefnemer zal desgevraagd aanvullende documenten c.q. nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de toetsing. Indien het VO en het DO voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort en deze Afsprakenbrief en haar bijlagen, zal de Gemeente zich daarmee akkoord verklaren. De Gemeente zal ten behoeve van de haalbaarheid van de Herontwikkeling in haar privaatrechtelijke toetsing ook marginaal toetsen of het VO en het DO voldoen aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dit laat de eigen verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer zoals omschreven in 2.6 onverlet.

### 2.4 Toetsingstermijn

De Gemeente heeft voor zowel het VO als voor het DO een termijn van 4 weken om de toetsing uit te voeren en om een beslissing te nemen ter zake de akkoordbevinding. Deze termijn gaat in daags nadat de Gemeente een schriftelijke bevestiging heeft gegeven van de ontvangst van de

Parafen: C.T.M. Schippe

stukken van het complete VO of DO. De Gemeente mag de termijn van 4 weken eenmaal verlenen met 4 weken. Heeft de Gemeente 8 weken na de ontvangstbevestiging van het VO of DO geen beslissing genomen, dan wordt de Gemeente geacht stilzwijgend met het VO of het DO akkoord te zijn gegaan.

#### 2.5 Onthouding gemeentelijke akkoordbevinding

Gemeentelijke akkoordbevinding kan worden onthouden indien het VO of het DO aantoonbaar strijdig is met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in 2.1, 2.2 en 2.3. In dat geval dient de Initiatiefnemer, eventueel op aanwijzing van de Gemeente, het VO of het DO zodanig aan te passen waardoor er alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen. De Gemeente toetst uitsluitend op voornoemde gronden en zal de akkoordbevinding niet op andere of onredelijke gronden onthouden.

#### 2.6 Eigen verantwoordelijkheid Initiatiefnemer

Toetsing van het VO en het DO door de Gemeente laat onverlet:

- het uitgangspunt dat het mogelijk maken van de Herontwikkeling voor rekening en risico van Initiatiefnemer plaatsvindt en Initiatiefnemer daarom verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en het DO, ongeacht de uitkomst van de privaatrechtelijke toetsing als bedoeld in 2.1, 2.2 en 2.3;
- de publiekrechtelijke toetsing die in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt uitgevoerd, welke toetsing niet verward mag worden met de onderhavige toetsing die privaatrechtelijk van aard is. Een advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) maakt onderdeel uit van de publiekrechtelijke toets.

#### 2.7 Supervisor

De Gemeente stelt een Supervisor aan die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin het VO en het DO en een aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in 2.1, 2.2 en 2.3. De Gemeente stelt de Initiatiefnemer 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 Ruimtelijke Kwaliteit inhoudelijk informeren over zijn advies. De advisering door de Supervisor over het VO en DO vindt plaats vóór de privaatrechtelijke toets zoals omschreven in 2.1 tot en met 2.5. Voorafgaand aan het opstellen van het VO en DO, zal de Initiatiefnemer haar keuze voor de architect van het VO en DO met de Supervisor bespreken (voor zover dit nog niet gebeurd is). In de bespreking zullen de visie en de conceptuele ideeën van de architect over het betreffende Herontwikkelingsproject aan de orde komen.

#### 2.8 Externe communicatie

De Initiatiefnemer draagt er in haar externe communicatie zorg voor dat de vormgeving en in beeld gebrachte stedenbouwkundige uitgangspunten overeenkomen met de werkelijke uitgangspunten die uiteindelijk worden uitgewerkt door haarzelf of de Gemeente. De Gemeente is niet gehouden aan suggesties voor het openbaar gebied die in door of namens de Initiatiefnemer opgestelde producten gedaan worden. Voorkomen dient te worden dat er tekeningen, artist impressions en suggesties in beeld worden gebracht die niet realistisch zijn en ook die niet in die vorm zullen worden gerealiseerd.

### 2.9 Openbare Ruimte en Ondergrondse Infrastructuur

Het behoort tot de gemeentelijke taken om de openbare ruimte in te richten, te beheren en toe te zien op het juiste gebruik ervan. De Deelgebiedvisie (Bijlage 2) die door Gemeente en Erfpachters van het gebied is overeengekomen is een ambitieus ontwikkelingsplan voor het Hessenbergweggebied. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de openbare ruimte van het Deelgebied aan te passen aan een hoogwaardig kwaliteitsniveau dat ook functioneel aansluit bij het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III. In de fasering van de aanpak van de herinrichting van de openbare ruimte en van de ondergrondse infrastructuur zal de Gemeente zoveel mogelijk rekening houden met de geplande data van oplevering van de transformatieprojecten van het Deelgebied. De uitkomst van die fasering kan ook zijn dat er gekozen wordt voor tijdelijke oplossingen. De uitwerking, vaststelling en financiering van de herinrichting van de openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur behoeft bestuurlijke goedkeuring en zal worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad.

### 2.10 In- en uitrit parkeergarage

De Initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat er afstemming plaatsvindt met de eigenaar van het naastgelegen kavel Hettenheuvelweg 26, zodanig dat er gezamenlijk één entree voor de parkeergarages onder beide kavels gerealiseerd wordt. Er wordt door de Gemeente niet meegewerkt aan de realisatie van meer dan één entree.

## 3 Programmatische afspraken

### 3.1 Inspanningsverplichting gemeente

De Gemeente hecht bij transformaties en herontwikkelingsprojecten een groot belang aan een evenwichtige programmering. Het Ontwikkelperspectief (Bijlage 1), de Deelgebiedvisie (Bijlage 2), het SO (Bijlage 3), het Kavelpaspoort (Bijlage 4) en het Bindend programma (Bijlage 6) bieden voor deze Herontwikkeling een goed uitgangspunt voor een evenwichtige programmering. Om deze reden is de Gemeente bereid een inspanningsverplichting aan te gaan dit programma publiekrechtelijk mogelijk te maken binnen het kader van afspraken zoals overeengekomen in deze Afsprakenbrief en haar bijlagen. Dit laat het bepaalde in 2.6 onverlet.

### 3.2 Bindend programma

Het Bindend programma zal in de Realisatieovereenkomst, het Definitief Ontwerp en vervolgens in de Erfpachtaanbieding worden vastgelegd.

### 3.3 Nadere programmatische afspraken woonprogramma

Op het woondeel van het programma is het Amsterdamse woonbeleid van toepassing, waaronder de Spelregels voor Woningbouwprogrammering (Bijlage 13) en het Actieplan Meer Middeldure Huur (bijlage 14). Op de huurwoningen in het sociale segment en het middensegment is de Amsterdamse Huisvestingsverordening van toepassing. Het woondeel van het programma zal conform het vigerende Amsterdamse woonbeleid worden gedifferentieerd naar de verschillende woonsegmenten: sociale huurwoningen, middensegment woningen (huur of koop) en vrije sector woningen (huur en koop). Het tussen Partijen overeengekomen woondeel van het programma is vastgelegd in Bijlage 6. Bepalingen voortvloeiend uit het Amsterdamse woonbeleid die van toepassing zijn op de verschillende woonsegmenten alsmede de bepalingen die vastgelegd zijn in deze

Afsprakenbrief zullen worden overgenomen in de Realisatieovereenkomst en de Erfpachtaanbieding.

#### 3.4 Nadere programmatische afspraken over het niet-woonprogramma

Het niet-woondeel van het programma zal worden gedifferentieerd naar verschillende typen bestemmingscategorieën, zoals detailhandel, horeca, kantoor- en bedrijfsruimte, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en sport, zoals vastgelegd in Bijlage 6 met bijbehorende beschrijving van functies en oppervlakte. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het niet-woondeel van het programma zullen in de Realisatieovereenkomst verder uitgewerkt worden.

#### 3.5 Invulling sociaal maatschappelijk programma

De Initiatiefnemer realiseert een sociaal maatschappelijke voorziening ten behoeve van jeugdzorg. Dit Gezinshuis bestaat uit een grote woning met meerdere slaapkamers met een metrage van circa 215 m<sup>2</sup> GO en wordt ontworpen en gerealiseerd conform het Programma van Eisen voor het Gezinshuis zoals vastgelegd in Bijlage 10. Deze voorziening maakt onderdeel uit van de appartementsrechten die rechtstreeks in erfpacht worden uitgegeven aan woningbouwcorporatie De Alliantie. De Gemeente is voornemens om een huurovereenkomst te sluiten met De Alliantie voor het Gezinshuis voor een periode van tien tot vijftien jaar. Daarbij is de Gemeente huurder en is De Alliantie verhuurder. Partijen maken voorafgaand aan het sluiten van een Realisatieovereenkomst definitieve afspraken over de huurvoorwaarden van het Gezinshuis. Deze afspraken zullen worden opgenomen in de Realisatieovereenkomst.

### 4 Erfpacht en privaatrechtelijke afspraken

#### 4.1 Noodzaak aanpassing erfpachtrecht vanwege Herontwikkeling

De Initiatiefnemer is van plan het kantoorpand aan Hettenheuvelweg 50 te slopen en een gemengd programma met onder andere woningen, kantoren, voorzieningen en inpandig parkeren te ontwikkelen. Daarmee wijzigt noodzakelijkerwijs ook het erfpachtrecht dat op dit perceel rust. In de bestaande erfpachtakte ligt immers vast waarvoor de grond gebruikt mag worden: de erfpachtbestemming. Tevens wijzigt het aantal vierkante meters behorend bij het bestaande erfpachtrecht. De Gemeente is (bloot-) eigenaar en erfverpachter van het hierboven genoemde Percelen. Om de privaatrechtelijke bestemming en bebouwing te wijzigen, is daarom de privaatrechtelijke toestemming nodig van de Gemeente.

#### 4.2 Toestemming Gemeente voorgenomen transformatie

Onder de voorwaarde dat de Initiatiefnemer (i) de voor de voorgenomen Herontwikkeling benodigde publiekrechtelijke vergunningen heeft verkregen en (ii) aan de afspraken opgenomen in deze Afsprakenbrief en de nader af te sluiten Realisatieovereenkomst heeft voldaan, zal de Gemeente bereid zijn de beoogde transformatie privaatrechtelijk mogelijk maken. De Gemeente zal hiertoe een Erfpachtaanbieding aan de Initiatiefnemer uitbrengen met daarin opgenomen de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is in te stemmen met de wijziging van de erfpachtbestemming en bebouwingsomvang. Nadat de Initiatiefnemer deze Erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor gestelde termijn heeft geaccepteerd, dient de bestaande erfpachtakte vervolgens via de notaris dienovereenkomstig te worden aangepast waarna de aangepaste erfpachtakte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Een model-erfpachtaanbieding is als Bijlage 11 bij deze Afsprakenbrief opgenomen. Dit model dient enkel ter

illustratie en aan het model kunnen derhalve geen rechten ontleend worden. Het is de Gemeente toegestaan in de definitieve Erfpachtaanbieding af te wijken van dit model.

#### 4.3 Inspanningsverplichting aangaan Realisatieovereenkomst, uitbrengen en accepteren erfpachtaanbieding en aanvangen en voltooiën realisering

Door ondertekening van de Afsprakenbrief nemen Partijen de inspanningsverplichting op zich tot het aangaan van een Realisatieovereenkomst op basis van een goedgekeurd VO op uiterlijk 1 september 2020. De Initiatiefnemer committeert zich met het aangaan van een Realisatieovereenkomst tot de realisering van de Herontwikkeling. Het VO, het Maaiveldontwerp, het bijbehorend programma en een planning / fasering zullen in ieder geval als bijlagen bij de Realisatieovereenkomst opgenomen worden.

#### 4.4 Processtappen na aangaan Realisatieovereenkomst

Ten aanzien van de processtappen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. De Gemeente is bereid om op basis van het geaccordeerde VO (inclusief een voorlopig ontwerp van het maaiveld) overeenstemming te bereiken met de Initiatiefnemer over het sluiten van de Realisatieovereenkomst. De Gemeente acht het van groot belang dat gewaarborgd is dat het gehele programma dat in de Realisatieovereenkomst wordt vastgesteld binnen een redelijke termijn uitgevoerd wordt. Hiertoe worden in deze Afsprakenbrief en in de af te sluiten Realisatieovereenkomst afspraken gemaakt.
- b. De Gemeente brengt na accordering van het DO (en indien tevens is voldaan aan overige afspraken opgenomen in deze Afsprakenbrief en nader af te sluiten Realisatieovereenkomst) een Erfpachtaanbieding tot wijziging van het betreffende erfpachtrecht uit. De termijn om de Erfpachtaanbieding van de gemeente te accepteren bedraagt één maand na het uitbrengen van deze aanbieding.
- c. Pas nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen kan de notariële passering van de akten plaatsvinden.
- d. De Initiatiefnemer is verplicht met de realisering van de Herontwikkeling aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het wijzigen van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan. De start van de bouwwerkzaamheden zal voor het transformatieproject Hessenbergweg 50 de start van de sloop van de bestaande bebouwing inhouden.
- e. De realisering van de transformatie en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 3 jaar na de datum van ingang van het erfpachtrecht.

#### 4.5 Wijze van erfpachtaanpassing

De erfpachtaanpassing ten behoeve van de transformatie wordt op de volgende manier vormgegeven:

Herziening bij Transformatie op basis van heruitgifte naar een nieuw 50-jarig erfpachttdvak onder de AB2000 en onder de AB1998.

Wanneer de Initiatiefnemer kiest voor afkoop van de canonbetalingen voor een tijdvak van 50 jaar, of wanneer wordt afgekocht tot de einddatum van het lopende tijdvak, wordt de afkoopsom berekend door de geprognoseerde canonbetalingen tot het einde van het (lopende dan wel nieuwe)

tijdvak netto-contant te maken. De (aanvullende) afkoopsom voor een grondwaardestijging tot de einddatum van een tijdvak, is doorgaans lager dan de grondwaarde(stijging) zelf.

In overleg tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente (Erfpacht en Uitgifte) is, mede gelet op uw verzoek om de appartementsrechten met sociale huur direct uit te geven aan Woningcorporatie De Alliantie, gekozen voor Herziening bij Transformatie.

Het traject ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. Op een nader te bepalen moment in de toekomst wordt de erfpachtrecht E4718/1 en E6486/1 verticaal gesplitst, waarmee de percelen bestemd voor De Alliantie wordt afgesplitst van het overige deel van de percelen kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 234 en 606
2. De afgesplitste delen bestemd voor De Alliantie wordt door Synchron aan De Alliantie geleverd;
3. De op dat moment bestaande erfpachtrechten (dan 4 rechten) worden beëindigd waarbij het beleid voor de Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie van toepassing is;
4. Indien gewenst door partijen kan er ten behoeve van de parkeergarage een opstalrecht gevestigd worden;
5. Er worden opvolgend door gemeente appartementsrechten gevormd. Initiatiefnemer verstrekt hiertoe aan de gemeente ter beoordeling een voorstel met de gewenste splitsingsstructuur;
6. De voorafgeformde appartementsrechten die zien op de sociale huurwoningen worden door gemeente rechtstreeks in erfpacht uitgegeven aan woningbouwcorporatie De Alliantie, waarbij in afwijking van de gebruikelijke herziening bij transformatiemethodiek, de Algemene bepalingen 1998 van toepassing zullen zijn;
7. De voorafgeformde appartementsrechten die zien op de overige bestemmingen (onder andere vrije sector en middensegment wonen, kantoor en parkeren) worden door gemeente direct in erfpacht uitgegeven (en eventueel belast met een opstalrecht ten aanzien van de ondergrondse parkeergarage - zie stap 4) onder AB2000 aan Synchron.

#### 4.6 Liander Algemeen Voedings Punt

Het perceel kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 424 met een grootte van 13 m<sup>2</sup> is in vol eigendom van de gemeente Amsterdam en is belast met een opstalrecht ten gunste van Liander Infra N.V. ten behoeve van een AVP (Algemeen Voedings Punt). Dit perceel wordt aan drie zijden omgeven door de Percelen van de Initiatiefnemer en aan één zijde door de openbare ruimte, die vol eigendom van de Gemeente is. De Gemeente is bereid om dit perceel kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 424 in erfpacht uit te geven aan de Initiatiefnemer onder voorwaarde dat er een voorafgaande overeenkomst is gesloten tussen de Initiatiefnemer en Liander Infra N.V. over zowel de tijdelijke (ver)plaatsing van deze nutsvoorziening als de definitieve plaatsing in een van de bouwvolumes van de Initiatiefnemer, welke door de Gemeente geaccordeerd is.

Gezien de complexiteit en fiscale consequenties van het erfpachtrechtelijke traject dient de Initiatiefnemer fiscaal advies in te winnen. De Initiatiefnemer moet minimaal drie maanden voor het afsluiten van de Realisatieovereenkomst een fiscale notitie ter beoordeling aan de Gemeente aan-

leveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van de Herontwikkeling en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting / BTW).

#### 4.7 Erfpachtgrondwaarden

De Initiatiefnemer gaat akkoord met de erfpachtgrondwaarden uit het overzicht dat als Bijlage 7 bij deze Afsprakenbrief is gevoegd. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens tot de ingangsdatum van het wijzigen van het recht. Het eerstvolgende moment van indexering is 14 november 2019. Wanneer in Bijlage 7 erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in de nader af te sluiten Realisatieovereenkomst en Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

#### 4.8 Depreciatie grondwaarden

Bij een Herziening bij Transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale erfpachtgrondwaarde van het nieuwe programma dat in erfpacht wordt uitgegeven onder de AB2000. Deze depreciatie is niet van toepassing op de erfpachtgrondwaarden die gelden voor De Alliantie conform AB1998.

De definitieve totale erfpachtgrondwaarden van het programma, canonbedragen, depreciatie en restitutie worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren programma van het Definitief Ontwerp, op basis waarvan de omgevingsvergunning wordt verleend. Tevens zal er een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580.

### 5 Juridisch-planologische uitgangspunten

#### 5.1 Noodzaak afwijkingsprocedure voor omgevingsvergunning

Herontwikkeling op basis van het in Bijlage 6 opgenomen programma is op dit moment in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Publiekrechtelijke instemming met de aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure. De Initiatiefnemer dient zelf ervoor zorgen dat deze aanvraag wordt ingediend bij bevoegd gezag. Het bevoegd gezag zal zich op basis van de door de Initiatiefnemer in te dienen aanvraag of aanvragen een beslissing nemen ten aanzien van het verkrijgen van de voor de realisatie van de voorgenomen Herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en).

#### 5.2 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

De Gemeente heeft in haar publiekrechtelijk optreden als bevoegd gezag een eigen verantwoordelijkheid en kan op basis daarvan een andere koers kan varen die mogelijkwits indruist tegen bepalingen uit deze Afsprakenbrief. Ondermeer de afweging van (andere) belangen en de toetsing van de besluitvorming door de bestuursrechter kunnen daarbij de doorslag geven. In deze Afsprakenbrief worden derhalve geen afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan over de uitkomst van een dergelijke publiekrechtelijke procedure. Een beslissing van de Gemeente als bevoegd gezag kan in het kader van deze Overeenkomst geen aanleiding zijn voor het vorderen van schadevergoeding of andere vormen van compensatie.

### 5.3 Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer m.b.t. indiening aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag van de omgevingsvergunning of enig andere publiekrechtelijke toestemming alsmede het in dat kader verstrekken van de voor de vergunningen benodigde producten zoals Ruimtelijke Onderbouwing, onderzoeken, rapporten en andere bijlagen, geschiedt door en voor risico en rekening van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer zal een aanvraag voor de omgevingsvergunning Fase 1 (projectafwijkingsbesluit) niet eerder indienen dan na accordering van het VO door de Gemeente en de vaststelling door de Gemeente dat voornoemde aanvraag in overeenstemming is met het VO. De Initiatiefnemer zal de aanvraag voor een omgevingsvergunning Fase 2 (activiteit bouwen) of een gecombineerde aanvraag voor de omgevingsvergunning Fase 1 en 2 (afwijking bestemmingsplan en activiteit bouwen) niet eerder indienen dan na accordering van het DO door de Gemeente.

### 5.4 Planschadeverhaalovereenkomst

De buitenplanse afwijkingsprocedure waartoe de Initiatiefnemer zal verzoeken, zal verder in procedure worden gebracht, onder voorwaarde dat de Initiatiefnemer ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze maatregel de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de Gemeente zal compenseren, zoals bepaald in artikel 6.4a eerste lid Wro. Hiertoe is tussen Initiatiefnemer en Gemeente een Planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Deze Planschadeverhaalovereenkomst is als Bijlage 9 bij deze Afsprakenbrief opgenomen.

## 6 Duurzaamheid en omgeving

De ambities en maatregelen rond duurzaamheid van de Gemeente staan opgenomen de Brochure "Duurzaam bouwen in Amsterdam" van mei 2019. Deze brochure is opgenomen als Bijlage 12 van deze Afsprakenbrief.

## 7. Integriteitsbepalingen

### 7.1 Beleidsregel Integriteit Overeenkomsten (BIO)

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst of Afsprakenbrief. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide (rechts)personen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit zal maken van de Realisatieovereenkomst en de Erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Afsprakenbrief verklaart de Initiatiefnemer met de navolgende integriteitsclausule zoals opgenomen in Bijlage 15 in te stemmen. In de integriteitsclausule worden de Initiatiefnemer en de aan de Initiatiefnemer gelieerde derden waarmee de Gemeente nu of in de toekomst in het kader van dit Herontwikkelingsproject nadere overeenkomsten zal sluiten aangeduid als Contractpartijen.

### 7.2 Bibobscreening

Conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob en Vastgoedtransacties) moet de integriteit van de Initiatiefnemer en de overige bij de transactie betrokken (rechts)personen worden beoordeeld. Deze beoordeling heeft op dit moment gedeeltelijk kunnen plaatsvinden op basis van de nu beschikbare gegevens over de bij het transformatieproject betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen. Deze gegevens zullen bij het bekend zijn van het daadwerkelijke investeringsbedrag aangevuld moeten worden. De bibobscreening moet geheel afgerond zijn met posi-

tief resultaat, voordat de Gemeente een Realisatieovereenkomst met de Initiatiefnemer aangaat. Op het moment van uitbrengen van de Erfpachtaanbieding zal nagegaan worden of de resultaten van de bibobscreening geactualiseerd moeten worden. De bibobscreening voor Vastgoedtransacties laat onverlet dat op grond van de "Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor de omgevingsvergunning (bouwactiviteit) in het kader van de Wet Bibob" ook een bibobscreening vereist is. Voor zover mogelijk wordt deze toets intern afgestemd.

## **8. Aanvang, duur en beëindiging afspraken uit hoofde van deze Afsprakenbrief**

### **8.1 Aanvang en duur**

De afspraken in deze Afsprakenbrief treden in werking nadat de Afsprakenbrief door alle Partijen is ondertekend en eindigen van rechtswege indien alle afspraken die hierin zijn opgenomen zijn nagekomen.

### **8.2 Tussentijdse beëindiging**

Tussentijdse beëindiging van de afspraken is in de volgende gevallen mogelijk:

- a. indien Partijen daarmee instemmen;
- b. bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de afspraken per direct op te zeggen;
- c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures, dan wel andere publiekrechtelijke belemmeringen, dan wel rechtsmaatregelen van derden leiden tot (ernstige) vertraging of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken uit deze Afsprakenbrief voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord is, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de afspraken per direct op te zeggen;
- d. indien de Initiatiefnemer in staat van faillissement verkeert, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de afspraken volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de Gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de afspraken volledige zullen worden nagekomen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct te beëindigen;
- e. indien de Initiatiefnemer vóór 1 september 2020 nog geen Realisatieovereenkomst is aangegaan met de Gemeente, én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct op te zeggen;
- f. indien Initiatiefnemer op 30 juni 2021 nog niet over een onherroepelijke omgevingsvergunning Fase 2 (activiteit bouwen) voor de Herontwikkeling beschikt én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct op te zeggen voor het betreffende Planonderdeel, tenzij hier andere afspraken over worden gemaakt in de Realisatieovereenkomst;
- g. indien Initiatiefnemer op 30 september 2021 de Erfpachtaanbieding zoals omschreven in 4.2 nog niet geaccepteerd heeft én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente

zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct op te zeggen, tenzij hier ander afspraken over worden gemaakt in de Realisatieovereenkomst, en met dien verstande dat de Initiatiefnemer conform 4.4 onder b. een termijn van een maand na het uitbrengen van de Erfpachtaanbieding dient te krijgen om te accepteren.

### 8.3 Vrijwaring

Indien afspraken uit deze Afsprakenbrief komen te vervallen op gronden die in 8.1 en 8.2 worden genoemd, hebben Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van kosten en/of schade in welke vorm dan ook en vrijwaren ze elkaar voor claims van derden voor het verlies van rechten en inkomsten welke uit deze afspraken (kunnen) voortvloeien.

## 9. Overige afspraken

### 9.1 Kosten

Partijen nemen de kosten die zij in het kader van Herontwikkeling maken voor eigen rekening, voor zover dat niet anders is overeengekomen.

### 9.2 Uitsluiten van overdraagbaarheid afspraken

De afspraken die in deze Afsprakenbrief zijn gemaakt gelden uitsluitend tussen Partijen en kunnen derhalve niet aan een derde worden overgedragen.

### 9.3 Geschillen

Partijen verplichten zich om indien er geschillen bestaan over de uitleg of de ten uitvoerlegging van deze Afsprakenbrief met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht het geschil in der minne te beslechten, tenzij Partijen anders overeenkomen. Alle geschillen die ondanks inspanningen van Partijen niet in der minne kunnen worden beslecht zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam. Er is sprake van een geschil indien een der Partijen dit als zodanig opvat.

Wij vertrouwen er op u door middel van bovenstaande afspraken een passend voorstel te doen voor de voortzetting van onze prettige en constructieve samenwerking. Ik verzoek u vriendelijk zich schriftelijk akkoord te verklaren met de inhoud van de onderhavige Afsprakenbrief door beide exemplaren te ondertekenen. Ik vraag u een ondertekend exemplaar uiterlijk 5 september 2019 per post te retourneren en tevens een scan per e-mail aan de projectleider grondzaken van de Gemeente [redacted] (@amsterdam.nl) te versturen. Het andere exemplaar houdt u zelf [redacted]

Met vriendelijke groet en akkoord namens de Initiatiefnemer,

Name [redacted]

Grond & Ontwikkeling [redacted]

waarnemend Directeur Grond & Ontwikkeling [redacted]

Parafen: C.T.M. Schippers [redacted]

**Bijlagen:**

1. Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III december 2017 (separate bijlage)
2. Deelgebiedvisie december 2018 (separate bijlage)
3. SO d.d. 16 april 2019 (separate bijlage)
4. Kavelpaspoort d.d.10 juli 2019 (separate bijlage)
5. Indicatief processchema fasering en mijlpalen herontwikkelingsproces
6. Bindend programma
7. Erfpachtgrondwaarden
8. Kwaliteitseisen VO en DO en toetsprocedure
9. Planchadeverhaalovereenkomst
10. Programma van Eisen Gezinshuis (separate bijlage)
11. Model Erfpachtaanbieding bij Transformatie (separate bijlage)
12. Duurzaam bouwen in Amsterdam mei 2019 (separate bijlage)
13. Spelregels voor Woningbouwprogrammering juli 2017 (separate bijlage)
14. Actieplan Meer Middeldure Huur 2017 - 2025 (separate bijlage)
15. Integriteitsclausule

**Bijlage 1 Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III d.d. december 2017** (separate bijlage)

---

**Bijlage 2 Deelgebiedvisie** (separate bijlage)

---

**Bijlage 3 SO** (separate bijlage)

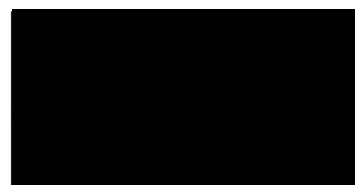
---

**Bijlage 4 Kavelpaspoort** (separate bijlage)

---



18



**Bijlage 5 Indicatief processchema fasering en mijlpalen herontwikkelingsproces**

Hieronder staat een indicatief processchema, waarin op realistische wijze rekening gehouden wordt met fatale data en termijnen uit de Afsprakenbrief. De tekst uit de Afsprakenbrief is bindend. Wanneer producten eerder gereed en getoetst kunnen worden, kan een verschuiving van de data naar een eerder moment mogelijk zijn.

Maand / moment	Activiteit
1 oktober 2019	Uiterlijke datum (informeel) bespreken integraal concept VO met Ruimte en Duurzaamheid en supervisor
1 november 2019	Start toetsing VO door gemeente (vier weken, maximaal acht weken, omdat dit een deadlineplanning is wordt van acht weken uitgegaan; als vier weken haalbaar is, kan dit leiden tot een eerdere ondertekening van de Realisatieovereenkomst)
1 januari 2020	Uiterlijke datum geaccordeerd VO
	Gereedmaken Realisatieovereenkomst en bijlagen op basis van programma VO
1 april 2020	Streefdatum ondertekening Realisatieovereenkomst
1 september 2020	Uiterlijke datum ondertekening Realisatieovereenkomst
Na accordering VO door de gemeente	(Eventueel) start afwijkingsprocedure bestemmingsplan fase 1 op basis van VO.
Na accordering VO door de gemeente	Toetsing DO (4 weken, maximaal 8 weken) en accordering DO
Na accordering DO door de gemeente	Indienen gecombineerde omgevingsvergunningaanvraag (afwijking bestemmingsplan en activiteit bouwen) Of: bij separate afwijkingsprocedure op basis van VO: omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen)
30 juni 2021	Uiterste datum onherroepelijk zijn van omgevingsvergunning(-en)
31 augustus 2021	Uiterste datum uitbrengen erfpachtaanbieding(en) door gemeente aan Erfpachter (acceptatie termijn voor initiatiefnemer: maximaal 1 maand na uitbrengen aanbidding)
30 september 2021	Uiterste datum accepteren erfpachtaanbieding(-en) door initiatiefnemer.
Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum erfpachtwijziging(en)	Start bouw (in casu start sloopwerkzaamheden bestaande bebouwing)
3 jaar na wijzigen erfpachtrecht	Voltooiing realisering van transformatie en inrichting van onbebouwde terreindelen en nameting conform NEN2580 resulterend in een meetrapportage.

## Bijlage 6 Bindend programma

Bindend programma				Hettenheувelweg 50	
Woningen	Segment	Gemiddelde* grootte m <sup>2</sup> GO	Minimaal aantal	Totaal GO	Totaal BVO
Type 1	Sociale huurwoning conform Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 ** / ***	53	103	5503	
Type 2	Middeldure huurwoning of Middeldure koopwoning ***	52	82	4263	
Type 3	Vrije sector huurwoning of Vrije sector koopwoning	75	83	6212	
<b>Totaal Woningen</b>			<b>268</b>	<b>15.978</b>	
Commercieel		Opmerking		Totaal VVO	Totaal BVO
Kantoren					3.882
Horeca					263
<b>Totaal Commercieel</b>					<b>4.145</b>
Sociaal Maatschappelijk		Opmerking		Totaal GO	Totaal BVO
Behandel-Wooneenheid voor jongeren		Programma van Eisen zie bijlage 10 (3/4 woningen) Maakt onderdeel uit van de Sociale huurwoningen		Zie Woningen Type 1	
<b>Totaal gebouwd parkeren auto</b>				<b>Plaatsen</b>	<b>140</b>

Woningen	% (****)	Woningsegment	Maximale in- dexering	Termijn uitponden
Type 1	38	Sociale huurwoning conform Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998	Bepaald door Rijksoverheid	Conform de afspraken tussen de Amsterdamse Federatie voor Woning Corporaties (AFWC), Huurdervereniging Amsterdam en Gemeente Amsterdam of haar rechtsoptvolger(s).
Type 2	31	Middeldure huurwoning volgens Actieplan Middeldure Huur danwel Middeldure koopwoning conform Amsterdams beleid	Huur: Inflatie (CPI alle huishoudens) Koop: conform Amsterdams beleid	Minimaal 25 jaar ná eerste ingebruikname van de woning
Type 3	31	Vrije sector huurwoning òf Vrije sector koopwoning		Vrije sector huurwoning: minimaal 15 jaar ná eerste ingebruikname van de woning

(\*) Afgerond op hele vierkante meters

(\*\*) De huurwoningen in het sociale segment worden geëxploiteerd door De Alliantie

(\*\*\*) Op de sociale huurwoning, de middeldure huurwoning en middeldure koopwoning is de Amsterdamse Huisvestingsverordening van toepassing

(\*\*\*\*) Percentage per segment ten opzichte van het totaal aantal woningen

## Bijlage 7 Erfpachtgrondwaarden

### Kantoorruimte

Voor kantoorruimte geldt een grondwaarde van [REDACTED] per m<sup>2</sup> bvo.

### Parkeren gebouwd (alle typen)

Voor de gebouwde parkeervoorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het doen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijnsbeleid. De minimale grondwaarden worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd en vastgesteld. (NB Momenteel, prijspeil 2019, bedraagt de grondprijs € 1.825 per parkeerplaats).

### Detailhandel, horeca en sport

De grondwaarde voor zowel (kleinschalige) detailhandel, horeca (restaurant, café of fastfood, geen hotel) als sport (waaronder sportschool, yogastudio, boksschool) bedraagt [REDACTED] per m<sup>2</sup> bvo.

### Sociaal maatschappelijke voorzieningen (bv. tandartsenpraktijk en huisartsenpost als onderdeel van een gezondheidscentrum / zorgcentrum)

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het doen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijnsbeleid. De minimale grondwaarden worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd en vastgesteld. (NB Momenteel, prijspeil 2019, bedraagt de grondprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen € 185 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak).

De tandartsenpraktijk en huisartsenpraktijk worden als sociaal maatschappelijke voorzieningen beschouwd, mits deze zijn geïntegreerd in een gezondheidscentrum/ zorgcentrum. Wanneer niet aan deze voorwaarde is voldaan, worden een tandartsenpraktijk en een huisartsenpost beschouwd als voorzieningen in de commerciële plint en geldt de grondwaarde detailhandel van [REDACTED] per m<sup>2</sup> bvo.

### Wonen Particulier

De grondwaarden voor wonen zijn in diverse segmenten ingedeeld. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op de bouwtypologie meergezinswoningen en bedragen per m<sup>2</sup> GO:

- Middeldure huurwoning volgens Actieplan Middeldure Huur met uitpondingstermijn van 25 jaar: [REDACTED]
- Vrije sector huurwoning met uitpondingstermijn van 15 jaar: [REDACTED]
- Vrije sector koopwoning: [REDACTED]

Deze grondwaarden (met uitzondering van de minimale grondwaarden voor Parkeren gebouwd en Sociaal maatschappelijke voorzieningen) zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 en worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindexcijfer CBS reeks alle huishoudens tot de ingangsdatum van het wijzigen van het recht. Het eerstvolgende moment van indexering is 14 november 2019.

Een voorwaarde voor Middeldure huurwoningen volgens Actieplan Middeldure Huur is een maximale kale aanvangshuur van € 1.001,33 per maand (prijspeil 2019) en per project een gemiddelde kale aanvangshuur van € 876,55 (prijspeil 2019) en geen gekoppelde parkeerplaats. De huurverhoging is inflatievolgend. Woningen worden 25 jaar verhuurd als middeldure huur en er geldt 25 jaar een verbod op uitponden. Voor de Vrije sector huurwoningen geldt een verbod op uitponden van 15 jaar.

#### Wonen Wooncorporatie

De erfpachtaanbieding van de Gemeente Amsterdam aan De Alliantie zal plaatsvinden conform de afspraken tussen Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam (of haar rechtsopvolgers) die ten tijde van de erfpachtaanbieding vigerend zijn.

---

#### **Bijlage 8 Kwaliteitseisen VO en DO en toetsprocedure**

Het planontwikkelingsproces wordt onder verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer uitgevoerd. Tijdens het ontwikkelproces informeert de Gemeente Amsterdam de supervisor over de planvoortgang. De Gemeente Amsterdam beoordeelt het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op kwaliteit en compleetheid.

#### Voorlopig Ontwerp

- In de Afsprakenbrief en haar bijlagen staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het VO;
- In het proces van opstellen van het VO wordt – voorafgaand aan de VO-toetsing - ten minste twee maal een supervisie overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en supervisor om het concept VO te bespreken. Het eerste supervisieoverleg is informeel. Op basis van het tweede (of laatste) supervisieoverleg over het VO zal de VO-toetsing plaatsvinden. Het schriftelijke supervisie-advies moet afgegeven zijn, voordat VO-toetsing kan plaatsvinden.
- Initiatiefnemer stuurt het VO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. De Gemeente toetst het VO op compleetheid en kwaliteit:
  - Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erf grenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten
  - Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvast ondergrond, schaal 1:500 / 1:200
  - Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
  - Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
  - Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
  - Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief maaveld van erf grens tot erf grens
  - Principegevels inclusief kopgevels
  - Belangrijkste principedetails bij voorkeur
  - Indicaties afwerkniveaus

- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvastе ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200 en dwarsprofielen
- Onderbouwing inrichting binnenterrein met paden, bruggen inrichting groen, watergangen, oevers, inrichtingselementen (kwaliteit/ investeringsniveau)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Onderbouwing auto- en fietsparkeren;
- Onderbouwing duurzaamheid/ EPC
- Ingevulde menukaart duurzaamheid/ EPC
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment duidelijk blijken wat de aantallen, de metrages (voor woningen ook in GO), de gemiddelde woninggroottes per woningsegment etc. zijn op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in bijlage 6 (programma) van de Afsprakenbrief.
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering
- Analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden op de openbare ruimte

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken :

1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits..., 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het VO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 4 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken. De gemeente mag de termijn van 4 weken eenmaal verlengen met 4 weken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Afsprakenbrief en haar bijlagen geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd hun voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het VO worden uitgewerkt tot een DO.

### Definitief Ontwerp

- In het proces van opstellen van het DO wordt – voorafgaand aan de DO-toetsing - ten minste één maal een supervisie overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en supervisor om het concept DO te bespreken. De supervisor kan besluiten dat een extra supervisieoverleg over het project noodzakelijk is. Het schriftelijke supervisie-advies moet afgegeven zijn, voordat DO-toetsing kan plaatsvinden.
- Initiatiefnemer stuurt het DO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. Het DO wordt begeleid met een aanbiedingsbrief waarin wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren. De Gemeente (incl. supervisor) toetst het DO op compleetheid en kwaliteit:
  - Aanbiedingsbrief met melding van verwerking van testresultaten
  - Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erf grenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten

- Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvaste ondergrond, schaal 1:500 / 1:200
- Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
- Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
- Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype)
- Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief maaiveld van erfgrans tot erfgrans
- Principegevels inclusief kopgevels
- Belangrijkste principedetails bij voorkeur
- Indicaties afwerkniveaus
- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvaste ondergrond, schaal 1:500 / 1:200
- Maaiveldontwerp: dwarsprofielen en ontwerp in detail van buitenruimte (inclusief straatmeubilair, bruggen, verlichting, ontwerp van overgangen openbaar-privé)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen)
- Onderbouwing auto- en fietsparkeren;
- Onderbouwing duurzaamheid/ EPC
- Ingevulde menukaart duurzaamheid/ EPC
- EPC-berekeningen
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment duidelijk blijken wat de aantallen, de metrages (voor woningen ook in GO), de gemiddelde woninggroottes per woningsegment etc. zijn op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in bijlage 6 (programma) van de Afsprakenbrief.
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering
- Raming van de investering (i.v.m. inschatting voldoende kwaliteit / investeringsniveau), uitgesplitst op verschillende onderdelen (bouwblokken en verschillende onderdelen (paden, bruggen, inrichting groen, eventuele kades/oeveren) van de maaiveldinrichting binnenterrein)
- Alle benodigde stukken ten behoeve van de erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan.
- Concept BLVC-plan

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken:

1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits..., 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het DO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een termijn van 4 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken. De gemeente mag de termijn van 4 weken eenmaal verlengen met 4 weken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van het Kavelpaspoort c.q. Afsprakenbrief geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd hun voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het DO worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingvergunning fase 2.

#### Aanvraag omgevingsvergunning

Voor de kwaliteitsborging wordt de aanvraag omgevingsvergunning (eerste fase en tweede fase) voorzien van een advies door de supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Amsterdam.

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit te bereiken. De supervisor beoordeelt de ontwerpen van de architecten en ondersteunt in het overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hij informeert en adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de bouwplanbehandeling en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals geconcretiseerd in de Afsprakenbrief en haar bijlagen en de welstandscriteria.

---

## Bijlage 9 PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1) De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Weesperplein 8, 1018 XA, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de waarnemend directeur Grond en Ontwikkeling, mevrouw C.T.M. Schippers, hierna te noemen: de Gemeente;

2) Synchron B.V., gevestigd te Utrecht en aldaar kantoorhoudend aan Stadsplateau 14, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], hierna te noemen: de Verzoeker;

In aanmerking nemende:

A) dat de Verzoeker bij de Gemeente een verzoek om omgevingsvergunning heeft ingediend voor de realisatie van het bouwplan, betrekking hebbend op het adres Hettenheuvelweg 50 te Amsterdam;

B) dat dit bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan:

Amstel III Oost met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02

en dat daarvan slechts kan worden afgeweken met een afwijking van het bestemmingsplan;

C) dat de Gemeente kan besluiten tot een afwijking van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke motivering, dat de vereiste belangenafweging naar huidig oordeel zich hoogstwaarschijnlijk niet tegen het verlenen van een dergelijke ontheffing verzet en de ontheffing economisch uitvoerbaar lijkt;

D) dat het Verzoek is aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan;

E) dat er evenwel uit een afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

F) dat de Gemeente bereid is de planologische maatregel, zoals deze door de Verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de Verzoeker ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze maatregel de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente te compenseren, zoals bepaald in artikel 6.4a eerste lid Wro;

G) Dat de Gemeente de Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam (Gemeentebblad 2011, Afdeling 3A, nr 71/269) heeft vastgesteld op grond waarvan de Verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in Planschade;

Parafen: C.T.M. Schipp [REDACTED]

[REDACTED]

Komen overeen als volgt:

#### Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. Verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
- b. Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro;
- c. Aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in Planschade.

#### Artikel 2

De Gemeente zal, indien alle benodigde gegevens door de Verzoeker zijn aangeleverd, conform de wettelijke termijnen die daar voor gelden, de planologische maatregel, zoals deze door de Verzoeker is verzocht en door de Gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

#### Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de Verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

#### Artikel 4

De Gemeente zal de Verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Verzoeker ingediende Verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal de Verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam".

#### Artikel 5

De Verzoeker verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de Planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Verzoeker ingediende Verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

#### Artikel 6

De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in de Planschade, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Verzoeker ingediende Verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Verzoeker meedelen.

#### Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 5 bepaalde verplicht de Verzoeker zich zorg te dragen voor betaling van het betaalde bedrag aan Planschade met inbegrip van de samengestelde wette-

lijke rente voor niet handelstransacties, aan de Gemeente binnen 30 dagen nadat de Gemeente aan de Verzoeker de hoogte van de Planschade heeft meegedeeld. De Verzoeker verplicht zich aan een dergelijke vraag gevolg te geven.

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de Verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld, wordt vernietigd, niet wordt verleend en/ of niet in werking treedt.

Artikel 9

Het is de Verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

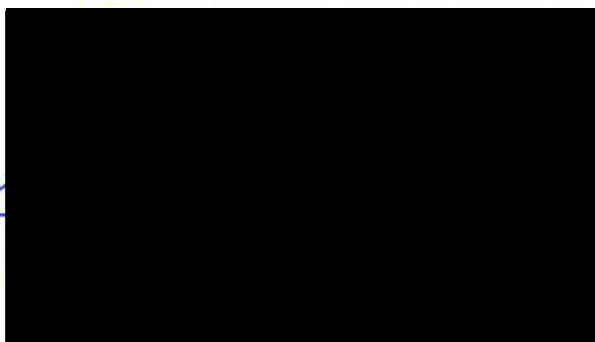
Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend,

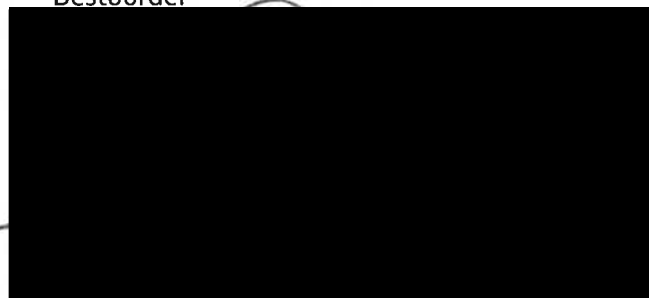
De Gemeente,  
voor deze,

Plaatsvervangend Directeur Grond en Ontwikkeling,

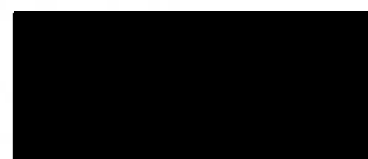


De Verzoeker,  
voor deze,

Bestuurder



Datum ondertekening: 2 sep 2019  
Plaats ondertekening: Utrecht.



**Bijlage 10 Programma van Eisen Gezinshuis (separate bijlage)**

---

**Bijlage 11 Model Erfpachtaanbieding bij Transformatie (separate bijlage)**

---

**Bijlage 12 Duurzaam bouwen in Amsterdam mei 2019 (separate bijlage)**

---

**Bijlage 13 Spelregels voor Woningbouwprogrammering juli 2017 (separate bijlage)**

---

**Bijlage 14 Actieplan Meer Middeldure Huur 2017 - 2025 (separate bijlage)**

---

**Bijlage 15 Integriteitsclausule**

1 Op deze Afsprakenbrief en de in de toekomst af te sluiten Realisatieovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Contractpartijen verklaren kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaren 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 Contractpartijen verklaren dat op het moment van het sluiten van deze Afsprakenbrief geen Integriteitsrisico op hen van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- a) het door Contractpartijen 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 Contractpartijen strafvervolgning is ingesteld;
- c) het door Contractpartijen niet tijdig voldoen aan hun verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Contractpartijen verklaren geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Contractpartijen gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Contractpartijen indien zij:

- direct of indirect leiding aan Contractpartijen geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over Contractpartijen zeggenschap hebben;
- aan Contractpartijen vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot Contractpartijen staan;

4 Contractpartijen verplichten zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)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 Contractpartijen om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Contractpartijen zullen de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Contractpartijen kennis hebben genomen van het feit dat zij onderwerp zijn van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Contractpartijen of een aan Contractpartijen gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.

7 Contractpartijen melden aan de gemeente elke overname van de onderneming van Contractpartijen 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 Contractpartijen gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van Contractpartijen nodig heeft, zullen Contractpartijen deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door Contractpartijen bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartijen staan er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)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 Contractpartijen kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en/of Afsprakenbrief en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de Contractpartijen 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:

- Contractpartijen of gelieerde partij onherroepelijk is/zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Contractpartijen of gelieerde partij onherroepelijk is/zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Contractpartijen of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft/hebben begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Contractpartijen of een aan Contractpartijen gelieerde partij is ingesteld;
- Contractpartijen niet tijdig hebben voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Contractpartijen niet conform de waarheid hebben 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 (erfpacht)overeenkomst door de Contractpartijen 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Contractpartijen of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende hun/zijn/haar medewerking hebben 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 Contractpartijen of een aan Contractpartijen gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Contractpartijen.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeuren de Contractpartijen 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 hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Contractpartijen vrijwaren de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst."

---

