



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;

Datum DO

24 maart 2020

Agenderend DO-lid

5.1.2.e

---

**Onderwerp**

Intenties nieuwe eigenaar AICS kavel

---

**Gevraagde beslissing**

- kennisnemen van het feit dat Breevast het erfpachtrecht van de Prinses Irenestraat 59/61 (AICS kavel) aan Nuveem heeft overgedragen en dat G&S als ontwikkelaar is ingeschakeld..
- Kennis te nemen van de ambitie uit het Uitvoeringsbesluit Strawinsky voor dit kavel, namelijk sloop/nieuwbouw tot gemengd woon/werkgebouw.
- kennis te nemen van het feit dat het de intentie van Nuveem is om het bestaande kantoorgebouw te behouden en te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik.
- Kennis te nemen van het feit dat op 31 maart een gesprek gepland staat tussen Zuidas en G&S om over de intenties van Nuveem te spreken.
- in te stemmen met het voorstel om mee te gaan in de intentie om het kantoorgebruik voort te zetten en te focussen op die aspecten die resulteren in een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling..

---

**Korte toelichting / samenvatting**

Op 18 februari heeft Breevast het erfpachtrecht van de Prinses Irenestraat 59/61 (AICS kavel) overgedragen aan een Amerikaanse belegger, Nuveem. Nuveem heeft G&S als ontwikkelaar ingeschakeld. Op 31 maart staat een gesprek gepland tussen Zuidas (5.1.2.e 5.1.2.e) en G&S (5.1.2.e en 5.1.2.e). Tijdens dit gesprek zal Zuidas nader geïnformeerd worden over de plannen van G&S met betrekking tot de kavel.

Een eerste telefoongesprek heeft ons reeds informatie gegeven over de intenties van de eigenaar met de betrekking tot de herontwikkeling op dit kavel. Met dit memo wordt de directie daarover geïnformeerd en om een reactie gevraagd. Deze reactie zal worden meegenomen in het gesprek met G&S op 31 maart.

**Ambities Uitvoeringsbesluit Strawinsky**

Het huidige pand heeft een totaal programma van 14.190 m2 bvo. Op dit moment is in het pand een (internationale) school gevestigd. Het huurcontract loopt tot de zomer 2022. Het grootste deel van het kavel is in erfpacht uitgegeven. Een klein deel (onbebouwd, een deel van het huidige schoolplein aan de oostzijde) wordt door de gemeente verhuurd aan de erfpachter. Het bestemmingsplan staat 'Kantoren' toe.

In het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (vastgesteld door de gemeenteraad januari 2017) wordt voor de Prinses Irenestraat ingezet op vergroening en transformatie naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Woningbouw aan de Prinses

Irenestraat moet zorgen voor verlevendiging van de straat. De Irenestraat in haar huidige staat is een monofunctionele straat, kleinschalige kantoor gebouwen aan de zuidzijde, een kerk, hotel en schuttingen en garage deuren aan de noordzijde. De toevoeging van wonen zorgt voor meer levendigheid, ook buiten kantooruren, en een betere verbinding en overgang tussen de Prinses Irenebuurt en Zuidas. Tevens is er ingezet op vergroening van de hele noordzijde van Strawinsky door de herinrichting van de Prinses Irenestraat met een water vertragende groenstrook en de reeks van grotere en kleinere groene ruimten tussen de kavels.

Het Uitvoeringbesluit staat voor dit kavel een maximaal programma van 23.000 m<sup>2</sup> bvo toe waarvan minimaal 11.500 m<sup>2</sup> bvo wonen (streven), 11.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor en 500 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen.

### **Intenties**

Het is de intentie van G&S om het bestaande pand te behouden en te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik. Ze blijven binnen de bestaande contouren van het pand en breiden in meters niet uit. Dit scenario is vergelijkbaar met dat wat Flow/Egeria doet bij het Strawinskyhuis. Voor dit kavel hebben heeft Flow/Egeria inmiddels besloten om conform verleende omgevingsvergunning het huidige pand te vernieuwen middels een nieuwe gevel en vervolgens weer als kantoor te verhuren.

Volgens G&S hebben er zich reeds 2 potentiële huurders aangediend die serieus geïnteresseerd zijn om het vernieuwde pand te huren en die op relatief korte termijn een besluit moeten nemen over hun huidige huurcontract. Beide zijn (volgens G&S) voor Zuidas interessante huurders.

### **Alternatief**

Aangezien Amsterdam geen grond uit heeft te geven voor deze ontwikkeling is haar mogelijkheid om te sturen beperkt. Er zijn twee mogelijkheden om te sturen:

- Om het bestaande pand te kunnen vernieuwen zal een omgevingsvergunning verleend moeten worden. Zolang de ontwikkeling past binnen de huidige contouren van het pand past deze ook binnen het bestemmingsplan. De vergunning kan dan slechts worden geweigerd op architectonische gronden. Dit biedt geen mogelijkheid om op programmatische aspecten te sturen.
- In het meeste extreme geval laat Zuidas de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit nemen. Met een voorbereidingsbesluit verklaart de gemeenteraad dat zij een bestemmingsplan aan het voorbereiden is en wordt zo voorkomen dat de kavel minder geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige beoogde bestemmingen. Deze toekomstige bestemmingen hoeven nog niet uitgekristalliseerd te zijn. Met een voorbereidingsbesluit kunnen allerlei ontwikkelingen tegen worden gehouden, zoals verbouwingen en het wijzigen van gebruik (zoals bijvoorbeeld in deze het wijzigen van het gebruik van een gebouw als school naar kantoor). Wordt tijdens de werking van een voorbereidingsbesluit een vergunningaanvraag ingediend waar het voorbereidingsbesluit betrekking op heeft, dan wordt deze aangehouden. Dit betekent wel dat een voorbereidingsbesluit moet worden opgevolgd door een bestemmingsplan of een omgevingsplan. Dat bestemmingsplan moeten binnen een jaar ter inzage worden gelegd. Gebeurt dit niet, dan moeten ingediende vergunningaanvragen alsnog worden verleend.  
Het nemen van een voorbereidingsbesluit komt de relatie met de nieuwe eigenaar niet ten goede. Zolang het sloop/nieuwbouwscenario dusdanig ongunstig en daarmee onrealistisch is, zet een voorbereidingsbesluit de ontwikkeling slechts op slot in plaats van dat het iets beters tot stand brengt.

### **Advies**

Het is helder dat de ambities van Amsterdam voor deze kavel, zoals begin 2017 door gemeenteraad vastgesteld, anders zijn dan wat nu voorligt. De vraag die nu voorligt, is wat wij als Zuidas vinden van de ontwikkelingsrichting zoals nu gesuggereerd. In hoeverre is Zuidas bereid hierin mee te gaan.

De marktomstandigheden zijn sinds het opstellen van het Uitvoeringsbesluit veranderd. We hebben andere ontwikkelingen in Prinses Irenestraat zien ontstaan, dan waar we op hadden ingezet. Het pand van de Goede Doelen Loterij is tot een (prachtig) kantoorgebouw herontwikkeld en ook de eigenaren van het Strawinskyhuis kiezen voor vernieuwing en behoud van het bestaande kantoorgebruik. Het realisme met betrekking tot het realiseren van een woonprogramma in de Prinses Irenestraat lijkt zeer beperkt. We zien dat het kantoorprogramma financieel een stuk aantrekkelijker is dan woonprogramma waardoor de waarde van het huidige en relatief kleine kantoorvolume de waarde van een groter woonvolume bij sloop/nieuwbouw naar alle waarschijnlijkheid zelfs overstijgt. Procesmatig leidt een nieuwbouwplan met wonen tot veel meer risico's zowel publiek- als privaatrechtelijk. Een kantoorrenovatie is aanzienlijk minder complex.

We willen de transformatie tot gemengde woonstraat als stad graag maar als de markt dat anders ziet, dan krijgen we het niet voor elkaar, beide partijen hebben elkaar hierin nodig. Dit dwingt ons anders naar deze strook te kijken en de focus te verleggen naar die aspecten uit het Uitvoeringsbesluit die wel degelijk nog steeds haalbaar zijn en de toegevoegde waarde van de ontwikkeling voor de stad zullen bepalen. Hierbij valt te denken aan:

- een kwalitatief hoogwaardige architectuur
- een bijzonder sterke relatie tussen gebouw en openbare ruimte, zowel in architectuur (zoals open en ruime plinten en gelijke aansluiting op maaiveld op plint) als in functie (een goede publieke plint voorziening, horeca en/of maatschappelijk).
- Een substantiële vergroening van de kavel door de aanleg van groen met name aan de oostzijde van de kavel.
- Een bijzondere duurzame uitstraling van het pand en goede fietsparkeervoorzieningen.

Advies aan het directieoverleg Zuidas is om mee te gaan in het voorstel het bestaande pand te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik en te sturen op die aspecten uit het Uitvoeringsbesluit die zorgen voor een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Waarbij vanuit Zuidas bereidheid getoond kan worden om een beperkte uitbreiding van het programma te willen onderzoeken, indien dit nodig is om relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte te versterken. Niet alleen visueel maar om juist functioneel meer levendigheid in de straat te krijgen. Dat hangt natuurlijk sterk af van welke huurders ze op het oog hebben en of die ook een publieksfuncties hebben. Anders valt te denken aan eigenstandige functies op cruciale plekken (noordwest hoek aan de Parnassusweg of Zuidoost hoek).

G&S heeft reeds aangegeven het huidige huurcontract met de school te respecteren. Het lijkt ons goed hier aan toe te voegen dat mocht de nieuwbouw van de school vertragen, G&S het contract daarop verlengd.

### **Financieel**

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een beperkte programma toename van 6.000 m<sup>2</sup> bvo met een extra grondopbrengst van 5.1.2.b (conform de afsprakenbrief met Breevast). Deze grondopbrengst komt met bovenstaand scenario te vervallen. Op totaalniveau kent de grondexploitatie Strawinsky een groot positief

resultaat, ook met vermindering van de opbrengsten van 5.1.2.b .

De afspraken uit de afsprakenbrief met Breevast met betrekking tot de Prinses Irenestraat zijn met deze overdracht komen te vervallen. Dit zal schriftelijk richting Breevast worden gecommuniceerd.

### Vervolg

Doel van deze bespreking is een eerste reactie peilen om mee te kunnen nemen in het gesprek op 31 maart. Tijdens dit gesprek zullen we meer horen over en zien van de concrete plannen. Een formeel standpunt ten aanzien van die plannen zullen we later in moeten nemen. Hiervoor komt dit onderwerp op een later moment terug in het directieoverleg.

---

#### Stukken

Meegezonden stukken

nvt

---

#### Verdere procedurestappen met data

---

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/  
communicatie / publiciteit

---

#### Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Afgestemd met 5.1.2.e

---

#### Productinformatie

Proceskosten  
Grondexploitatie  
Risico  
Kwaliteit

---

#### Beslissing

N.v.t.

---

#### Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

5.1.2.e , 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

**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.

**Artikel 5.2.1 Woo:** persoonlijke beleidsopvattingen.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)  
**Datum:** dinsdag 4 januari 2022 10:49:39  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

---

Op basis van het gewogen gemiddelde wordt deze waarde bepaald, aangezien het programma grotendeels kantoor betreft is de grondwaarde aanzienlijk, ik schat grofweg 5.1.2.b voor de groenstrook

gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 3 januari 2022 13:46  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Beste 5.1.2.e,

5.2.1 De redenering over het horeca terras snap ik wel. Maar over het groen snap ik niet. Vooral omdat het risico bestaat dat G&S er vanaf ziet en het openbare ruimte wordt die wij moeten inrichten. Heb jij een indicatie van het erfpachtbedrag voor het openbaar groen.

Groet,  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 29 december 2021 11:45  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Fwd: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Even ter kennisname nav de concept erfpachtberekening.

Zie onderstaande mailwisseling

Bureau erfpacht wil aanvullende grondkosten voor de perceeluitbreiding in rekening brengen bij de erfpachter. 5.2.1

Dit zal wellicht ook wel weer een discussie opleveren met G&S

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag, december 29, 2021 11:30 AM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je reactie,  
De lijn van bureau erfpacht is helder.  
De berekening en concept erfpachtaanbieding kan zodoende dus worden opgesteld conform je eigen voorstel. We zullen dit voorstel dan ook voorleggen aan de erfpachter

Ik zie de berekening en concept aanbieding graag tegemoet

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag, december 29, 2021 9:36 AM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e,

Zie hieronder mijn reactie in het rood.

Groeten,  
5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 28 december 2021 21:29

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dit voorstel is volgens mij niet in lijn met de oorspronkelijke afspraken conform afsprakenbrief 5.2.1. In de afsprakenbrief is niks afwijkends afgesproken, dus volgen wij gewoon het beleid.

De ontwikkelaar betaald gewoon de meerwaarde op basis van het toegenomen programma. (Residueel klopt dit ook) De grondprijzen worden residueel bepaald. De grondprijzen zijn slechts een onderdeel van de berekening. Bij een bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de canonverhoging berekend op basis van de ABCD-formule, zie hieronder:

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

De aanpassing van de perceelgrens is enkel positief voor de gemeente aangezien ze zelf dan de omliggende openbare ruimte niet hoeft aan te leggen en te onderhouden. Op basis van het scenario van bijbetaling zal de ontwikkelaar wellicht de grens weer grotendeels willen aanpassen en dat moet de gemeente zelf dit weer inrichten en onderhouden. 5.2.1

Ook dit is intern besproken en vanuit erfpacht kunnen wij hier helaas niets aan veranderen. Het is begrijpelijk dat de erfpachter geen openbare ruimte in erfpacht wil hebben als hij daarvoor moet afrekenen.

Residueel klopt dit uitgangspunt ook niet tenzij je deze meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering brengt op de meerwaarde van de bebouwingwijziging. (dit is dus wellicht een optie) 5.2.1

Zoals de ontwikkelaar reeds in de mail heeft aangegeven dat hij niet akkoord gaat met deze bijbetaling en ik deze lijn ook niet inhoudelijk goed kan verdedigen lijkt mij de optie om de meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering te brengen op de meerwaarde vd bebouwingwijziging.

Met wie moet ik afstemmen om dit te bewerkstelligen? Ik neem aan dat dit principe gewoon binnen bestaand beleid toegepast kan worden en binnen ons eigen mandaat valt . Afwijken van erfpachtbeleid kan alleen met toestemming van het college van B&W. Ook dan zal erfpacht een standpunt moeten innemen en dat zal negatief zijn.

Als dit niet het geval is dan zal de berekening inclusief de bijbetaling voor de perceeluitbreiding opgenomen moeten worden bij de erfpachtaanbieding. Graag hoor ik dan wel bij wie de ontwikkelaar straks zijn bezwaar kan indienen . De erfpachter hoeft de aanbidding niet te accepteren. Dan zal de erfpachter het erfpachtrecht moeten blijven gebruiken conform de huidige erfpachtvoorwaarden.

Sorry ik heb helaas geen beter nieuws voor je. Misschien is het verstandig om deze situatie nog even met de erfpachter te bespreken voordat de aanbidding wordt gedaan.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** Tuesday, December 28, 2021 3:01:56 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e,

Ik heb de situatie omtrent de perceeluitbreiding intern besproken. Conform het grondprijnsbeleid geldt het volgende:

**Factor onbebouwd bij niet-woonbestemmingen anders dan bij bedrijfsruimte max. 50% kantoor**

De grondwaarde van de hoofdbestemming is de basis voor het bepalen van de grondwaarde van het onbebouwde perceel.

Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO hoofdbestemming maal 0,25.

Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale BVO's.

Dit betekent dat terras van 100 m<sup>2</sup> kavel wordt afgerekend tegen de grondprijs van horeca, omdat het terras t.b.v. de horecabestemming dient. De rest van de kavel heeft een groenbestemming. Dan zal de rest van de kavel tegen het gewogen gemiddelde van de totale bvo's worden afgerekend. Er is namelijk sprake van een gemengde bestemming. Wij zullen niet gaan afwijken van het grondprijnsbeleid, ook al bestaat het overgrote deel van de perceeluitbreiding uit 'groen'. 5.2.1

Ik hoor graag of jij akkoord bent, dan zal ik aan de berekenaars vragen om de berekening aan te passen.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 10:32

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e

Hopelijk heb je de opmerkingen bij de concept erfpachtberekening kunnen doorgronden en heb je de opdracht doorgegeven dat de berekening hierop aangepast dient te worden.

Graag zie ik de bijgestelde berekening en concept erfpachtaanbieding uiterlijk in de 2 week van januari tegemoet.

Vanaf 15 jan bestaat de mogelijkheid dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zodoende moeten wij onze afspraken nakomen conform afsprakenbrief en dus tijdig de erfpachtaanbieding gereed hebben. Als je nog vragen hebt weet je me te vinden.

Verder wil ik uiteraard je alvast fijne feestdagen toewensen en een voorspoedig 2022.

Groetjes

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** Soe-Agnie, Monique; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Beantwoording brief Cityhold/G&S in zake PI 59  
**Datum:** woensdag 12 januari 2022 16:21:54  
**Bijlagen:** 20220111 Prinses Irenestraat 59 reactie proces NW.docx

---

Ho 5.1.2.e e.a.,

Hierbij nog enkele aanpassingen en een toevoeging nav de opmerkingen van 5.1.2.e. Neem aan dat het hiermee wat duidelijker en concreter is geworden.

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

Senior Jurist

Grond en Ontwikkeling / Zuidas

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

WTC, Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo (Weesperplein) en do (WTC)

Op dit bericht is een proclaimer van [toepassing.amsterdam.nl/proclaimer](https://toepassing.amsterdam.nl/proclaimer)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 11 januari 2022 17:27

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e ; 5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** Beantwoording brief Cityhold/G&S in zake PI 59

**Urgentie:** Hoog

Beste 5.1.2.e, 5.1.2.e,

Ik heb al jullie opmerkingen en vragen verwerkt. Er blijft een opmerking van 5.1.2.e openstaan dat het standpunt dat er geen erfpachtaanbieding wordt gedaan zolang de omgevingsvergunning niet onaantastbaar is nog wel vaag is. Daarnaast bereidt G&S waarschijnlijk een juridische procedure voor. Ik wil jullie vragen hierover te adviseren. Wat is wijsheid op dit moment.

@Monique Ik laat je alvast even meelesen. Ik wil graag horen hoe jij hier in staat. Morgen komt het aan de orde in ons bila.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager Strawinsky

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

5.1.2.e



Datum DO

25 januari 2022

Agenderend DO-lid

Monique Soe - Agnie

---

**Onderwerp**

Allonge Afsprakenbrief G&amp;S Vastgoed, herontwikkeling Prinses Irenestraat 59

---

**Gevraagde beslissing**

1. In te stemmen met de allonge op afsprakenbrief inzake de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59

---

**Korte toelichting / samenvatting**

Met G&S Vastgoed wordt gewerkt aan de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59. Geheel conform planning uit de ondertekende afsprakenbrief heeft G&S eind 2020 haar omgevingsvergunning ingediend. Na het indienen bleek het dossier niet compleet te zijn waardoor in het begin van 2021 is gewerkt aan het aanvullen van dit dossier. Daarnaast duurt de planologische procedure langer dan verwacht wegens ingediende bezwaren vanuit de buurt. De eerste twee zittingen hebben plaatsgevonden. Naar verwachting volgt rond april dit jaar duidelijkheid over een mogelijke beroepsgang.

Deze bezwaren vanuit de buurt hebben er onder andere voor gezorgd dat de beoogde planning van aktepassering voor bebouwings- en bestemmingswijziging van het erfpachtrecht niet is gehaald. De beoogde planning aktepassering was op basis van de Afsprakenbrief gesteld op uiterlijk 1-2-2022. Omdat de gemeente voor deze datum geen passende erfpachtaanbieding kan doen is het essentieel dat er door middel van bijgevoegde allonge op de afsprakenbrief, een nieuwe termijn overeen gekomen kan worden en het project verder kan.

Ook bleek na behandeling van het bezwaar dat de beoogde sportfaciliteit niet in de lopende juridisch planologische procedure meegenomen kan worden. Een uitgebreide procedure is hiervoor noodzakelijk. In de allonge is daarom aanvullend aandacht voor nieuwe ontstane situatie omtrent de sportfaciliteit.

Naast deze thema's is er ook consensus over de bouwlogistieke ontsluiting van het plan. Om de overlast van bouwverkeer door de buurt te beperken en vooral de veiligheid voor fiets- en voetverkeer te waarborgen, wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd vanuit de Parnassusweg naar de Prinses Irenestraat. Omdat deze bouwweg door zowel de gemeente (herinrichting Prinses Irenestraat) als de Erfpachter gebruikt gaat worden is besloten om de kosten van deze ontsluiting gezamenlijk te dragen.

De hierboven genoemde wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat aanvullende privaatrechtelijke afspraken op de Afsprakenbrief nodig zijn welke in de vorm van deze allonge zijn vastgelegd. Deze allonge is derhalve onderdeel van de Afsprakenbrief welke in 2020 door partijen is ondertekend.

**Ad. 1 In te stemmen met de allonge op afsprakenbrief inzake de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59**

In het kader van de voortgang van het project verzoekt projectteam Strawinsky de directie in te stemmen met de allonge op de afsprakenbrief inzake de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59

---

**Stukken**

Meegezonden stukken

20220120 Allonge Afsprakenbrief Prinses Irenestraat 59

---

**Verdere procedurestappen met data**

---

**Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamangers / planologen/  
communicatie / publiciteit**

---

**Wijze van voorbereiding**

Afstemming

- 5.1.2.e
- 5.1.2.e

---

**Productinformatie**

Proceskosten  
Grondexploitatie  
Risico  
Kwaliteit

---

**Beslissing**

N.v.t.

---

**Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)**

5.1.2.e  
5.1.2.e



## Memo

Aan Directie Zuidas  
Van 5.1.2.e, Zuidas, 5.1.2.e  
Kopie aan 5.1.2.e  
Datum 3 februari 2022  
Onderwerp Stand van zaken PI59 (vm AICS-kavel)

In het DO van 25 januari jl. heb ik een update gegeven van de stand van zaken van het project PI59. De ontwikkelingen volgen zich echter snel op. Hierbij informeer ik jullie met de actuele stand van zaken. In het DO van 8 februari a.s. zal het project als actualiteit besproken worden.

### Erfpachtaanbieding

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. is erfpachter (hierna: Erfpachter) van de zogenaamde AICS kavel (gelegen aan de Prinses Irenestraat 59-61) en heeft ontwikkelaar G&S Vastgoed (hierna: G&S) ingeschakeld om namens hen het huidige gebouw uit te breiden en te renoveren. In november 2020 zijn voor deze ontwikkeling privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam door middel van een afsprakenbrief. Conform de planning uit de afsprakenbrief heeft G&S-eind vorig jaar de omgevingsvergunning ingediend. De planologische procedure duurt echter langer dan verwacht wegens ingediende bezwaren vanuit de buurt. Deze bezwaren vanuit de buurt hebben ervoor gezorgd dat de beoogde planning van een erfpachtaanbieding & aktepassering voor bebouwings- en bestemmingswijziging van het erfpachtrecht niet gehaald is.

G&S heeft verzocht om de erfpachtaanbieding/aktepassering te laten plaatsvinden. G&O heeft dat afgewezen omdat conform huidig beleid bij een bebouwings- en bestemmingswijziging pas een erfpachtaanbieding wordt gedaan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente wil niet het risico lopen om vooruitlopend op publiekrechtelijke zekerheid (onherroepelijk omgevingsvergunning) privaatrechtelijk afspraken te maken (erfpachtuitgifte) die wellicht weer teruggedraaid moeten worden wanneer blijkt dat de publiekrechtelijke zekerheid er niet komt.

Om een juridisch traject te voorkomen wordt binnen G&O opgeschaald en worden er 2 scenario's aan de directeur G&O voorgelegd. Dit voorstel is nu alleen in concept in mijn bezit. Zodra het voorstel definitief is zal ik het naar jullie mailen. Het conceptvoorstel behelst:

*G&S het voorstel te doen dat de gemeente onder voorwaarde (100% eigen risico van de erfpachter) een voortijdige sloop/renovatie toestaat voordat de erfpachtaanbieding &*

*aktepassering heeft plaatsgevonden. Met dit voorstel blijft het huidige bovengenoemde beleid van kracht en geeft dit de ontwikkelaars de mogelijkheid om snel te starten met de ontwikkeling.*

Het alternatief is bij het standpunt blijven en een juridisch traject ingaan.

Dit voorstel gaat naar directeur G&O en er wordt een ambtelijke bespreking ingepland waarvoor Monique en 5.1.2.e worden uitgenodigd. Voor deze bespreking zal 5.1.2.e ons bijpraten over de relatie met de omgevingsvergunning en haar standpunt inzake deze kwestie.

### **Omgevingsvergunning**

Er zijn bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning. De verwachting is dat de gemeentelijke Bewaarcommissie rond 10 februari uitspraak doet. De buurt heeft daarna 6 weken de gelegenheid bezwaar in te dienen en een voorlopige voorziening aan te vragen. Wij schatten de kans dat de buurt dit traject gaat volgen hoog in. Over ca. 8 weken (eerste week van maart) weten we de uitspraak inzake de voorlopige voorziening. Bij een positieve uitspraak van de rechter voor G&S, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk omdat er nog een bezwaar loopt. Dit betekent conform het huidige erfpachtbeleid dat er nog geen aktepassering kan plaatsvinden en G&S niet kan starten met de sloop en renovatiewerkzaamheden.

### **Kapvergunning**

Om de werkzaamheden voor PI59 en de herinrichting van de Prinses Irenestraat mogelijk te maken is er een kapvergunning aangevraagd en gekregen voor 53 bomen. Deze bomen worden in 2 fasen gekapt. Ter voorbereiding van PI 59 worden 43 bomen gekapt (waarvan een groot deel verplant kan worden) en bij de voorbereiding van de Irenestraat in 2023 worden 10 bomen gekapt. Tegen deze kapvergunning is bezwaar aangetekend. We hebben besloten de behandeling van het bezwaar niet af te wachten ivm het broedseizoen. De kap staat gepland voor 28 februari. De buurt wordt tijdig over dit voornemen geïnformeerd.

### **WOB-verzoek**

G&S heeft bezwaar aangetekend tegen het laatste deelbesluit op het WOB-verzoek. Ook is een Voorlopige voorziening aangevraagd. Wij hebben de publicatie van de stukken aangehouden en bespreken op 7 februari de strategie. Mijn inzet is na overleg met 5.1.2.e wel de voorlopige voorziening voor laten komen en te pleiten voor publicatie van de stukken. Wij delen niet de opvatting van G&S/Houthof dat de stukken informatie bevatten inzake "Vertrouwelijke bedrijfs- en fabricagegegevens". Het niet publiceren van de documenten is in het nadeel van de aanvragers.

### **Aanleg tijdelijke bouwweg**

In het kader van het BLVC-plan waarin we de buurt zoveel mogelijk willen ontzien, door zwaar bouwverkeer door de buurt te voorkomen, wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd vanaf de Parnassusweg naar de Prinses Irenestraat. Besloten is dat deze weg aangelegd wordt in de verkeersluwe periode in de weekenden van de krokusvakantie van zaterdag 19 tot en met zondag 27 februari. Deze weg gaat zowel gebruikt worden door G&S als door de gemeente bij de herinrichting van de Prinses Irenestraat.

Strategie is hier doorgaan met de voorbereiding voor de aanleg van deze weg. Cruciaal is hierbij de uitspraak van de bezwaarcommissie. Mochten de bezwaren gegrond worden verklaard en de omgevingsvergunning niet worden verstrekt, dan staan we voor de vraag wel of niet uitvoeren.

### **Alternatieve ontsluiting**

G&S is met het voorstel gekomen om de mogelijkheid te onderzoeken om in de definitieve situatie de parkeergarage te gaan ontsluiten via de afrit van het buurpand Freshfields. Hiermee zouden we tegemoet kunnen komen aan het belangrijkste bezwaar van de buurt. Dit scenario is nooit eerder onderzocht. Wij gaan dit scenario gezamenlijk onderzoeken.

### **Conclusie**

Er lopen veel trajecten tegelijkertijd. Het goed op elkaar afstemmen van al deze trajecten is een lastige opgave. We balanceren tussen het faciliteren van de ontwikkelaar, de belangen van kritische omwonenden en de privaatrechtelijke belangen van de gemeente.

De inzet van het projectteam is deze ontwikkeling mogelijk maken en starten zodra er een werkende omgevingsvergunning ligt.



## Memo

Aan Directie Zuidas  
Van 5.1.2.e [redacted], Zuidas, 5.1.2.e [redacted]  
Kopie aan 5.1.2.e [redacted]  
Datum 3 februari 2022  
Onderwerp Stand van zaken PI59 (vm AICS-kavel)

In het DO van 25 januari jl. heb ik een update gegeven van de stand van zaken van het project PI59. De ontwikkelingen volgen zich echter snel op. Hierbij informeer ik jullie met de actuele stand van zaken. In het DO van 8 februari a.s. zal het project als actualiteit besproken worden.

### Erfpachtaanbieding

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. is erfpachter (hierna: Erfpachter) van de zogenaamde AICS kavel (gelegen aan de Prinses Irenestraat 59-61) en heeft ontwikkelaar G&S Vastgoed (hierna: G&S) ingeschakeld om namens hen het huidige gebouw uit te breiden en te renoveren. In november 2020 zijn voor deze ontwikkeling privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam door middel van een afsprakenbrief. Conform de planning uit de afsprakenbrief heeft G&S-eind vorig jaar de omgevingsvergunning ingediend. De planologische procedure duurt echter langer dan verwacht wegens ingediende bezwaren vanuit de buurt. Deze bezwaren vanuit de buurt hebben ervoor gezorgd dat de beoogde planning van een erfpachtaanbieding & aktepassering voor bebouwings- en bestemmingswijziging van het erfpachtrecht niet gehaald is.

G&S heeft verzocht om de erfpachtaanbieding/aktepassering te laten plaatsvinden. G&O heeft dat afgewezen omdat conform huidig beleid bij een bebouwings- en bestemmingswijziging pas een erfpachtaanbieding wordt gedaan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente wil niet het risico lopen om vooruitlopend op publiekrechtelijke zekerheid (onherroepelijk omgevingsvergunning) privaatrechtelijk afspraken te maken (erfpachtuitgifte) die wellicht weer teruggedraaid moeten worden wanneer blijkt dat de publiekrechtelijke zekerheid er niet komt.

Om een juridisch traject te voorkomen wordt binnen G&O opgeschaald en worden er 2 scenario's aan de directeur G&O voorgelegd. Dit voorstel is nu alleen in concept in mijn bezit. Zodra het voorstel definitief is zal ik het naar jullie mailen. Het conceptvoorstel behelst:

*G&S het voorstel te doen dat de gemeente onder voorwaarde (100% eigen risico van de erfpachter) een voortijdige sloop/renovatie toestaat voordat de erfpachtaanbieding &*

*aktepassering heeft plaatsgevonden. Met dit voorstel blijft het huidige bovengenoemde beleid van kracht en geeft dit de ontwikkelaars de mogelijkheid om snel te starten met de ontwikkeling.*

Het alternatief is bij het standpunt blijven en een juridisch traject ingaan.

Dit voorstel gaat naar directeur G&O en er wordt een ambtelijke bespreking ingepland waarvoor Monique en 5.1.2.e worden uitgenodigd. Voor deze bespreking zal 5.1.2.e ons bijpraten over de relatie met de omgevingsvergunning en haar standpunt inzake deze kwestie.

### **Omgevingsvergunning**

Er zijn bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning. De verwachting is dat de gemeentelijke Bewaarcommissie rond 10 februari uitspraak doet.

De buurt heeft daarna 6 weken de gelegenheid bezwaar in te dienen en een voorlopige voorziening aan te vragen. Wij schatten de kans dat de buurt dit traject gaat volgen hoog in. Over ca. 8 weken (eerste week van maart) weten we de uitspraak inzake de voorlopige voorziening. Bij een positieve uitspraak van de rechter voor G&S, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk omdat er nog een bezwaar loopt. Dit betekent conform het huidige erfpachtbeleid dat er nog geen aktepassering kan plaatsvinden en G&S niet kan starten met de sloop en renovatiewerkzaamheden.

### **Kapvergunning**

Om de werkzaamheden voor PI59 en de herinrichting van de Prinses Irenestraat mogelijk te maken is er een kapvergunning aangevraagd en gekregen voor 53 bomen. Deze bomen worden in 2 fasen gekapt. Ter voorbereiding van PI 59 worden 43 bomen gekapt (waarvan een groot deel verplant kan worden) en bij de voorbereiding van de Irenestraat in 2023 worden 10 bomen gekapt. Tegen deze kapvergunning is bezwaar aangetekend. We hebben besloten de behandeling van het bezwaar niet af te wachten ivm het broedseizoen. De kap staat gepland voor 28 februari. De buurt wordt tijdig over dit voornemen geïnformeerd.

### **WOB-verzoek**

G&S heeft bezwaar aangetekend tegen het laatste deelbesluit op het WOB-verzoek. Ook is een Voorlopige voorziening aangevraagd. Wij hebben de publicatie van de stukken aangehouden en bespreken op 7 februari de strategie. Mijn inzet is na overleg met Jet de Graaf wel de voorlopige voorziening voor laten komen en te pleiten voor publicatie van de stukken. Wij delen niet de opvatting van G&S/Houthof dat de stukken informatie bevatten inzake "Vertrouwelijke bedrijfs- en fabricagegegevens". Het niet publiceren van de documenten is in het nadeel van de aanvragers.

### **Aanleg tijdelijke bouwweg**

In het kader van het BLVC-plan waarin we de buurt zoveel mogelijk willen ontzien, door zwaar bouwverkeer door de buurt te voorkomen, wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd vanaf de Parnassusweg naar de Prinses Irenestraat. Besloten is dat deze weg aangelegd wordt in de verkeersluwe periode in de weekenden van de krokusvakantie van zaterdag 19 tot en met zondag 27 februari. Deze weg gaat zowel gebruikt worden door G&S als door de gemeente bij de herinrichting van de Prinses Irenestraat.

Strategie is hier doorgaan met de voorbereiding voor de aanleg van deze weg. Cruciaal is hierbij de uitspraak van de bezwaarcommissie. Mochten de bezwaren gegrond worden verklaard en de omgevingsvergunning niet worden verstrekt, dan staan we voor de vraag wel of niet uitvoeren.

### **Alternatieve ontsluiting**

G&S is met het voorstel gekomen om de mogelijkheid te onderzoeken om in de definitieve situatie de parkeergarage te gaan ontsluiten via de afrit van het buurpand Freshfields. Hiermee zouden we tegemoet kunnen komen aan het belangrijkste bezwaar van de buurt. Dit scenario is nooit eerder onderzocht. Wij gaan dit scenario gezamenlijk onderzoeken.

### **Conclusie**

Er lopen veel trajecten tegelijkertijd. Het goed op elkaar afstemmen van al deze trajecten is een lastige opgave. We balanceren tussen het faciliteren van de ontwikkelaar, de belangen van kritische omwonenden en de privaatrechtelijke belangen van de gemeente.

De inzet van het projectteam is deze ontwikkeling mogelijk maken en starten zodra er een werkende omgevingsvergunning ligt.

**Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.**  
**Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.**

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding  
**Datum:** donderdag 3 februari 2022 14:55:30

---

Ik heb verder geen opmerkingen. Belangenafweging is op dit moment volgens mij niet ad orde. Dit is het beleid van de gemeente, waarbij ons belang voldoende duidelijk is. De afspraken die de erfpachter maakt met potentiële huurders komen geheel voor rekening en risico van de erfpachter. Het zou toch in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel indien we gaan afwijken van beleid in gevallen waarin de ontwikkelaar risicovolle afspraken heeft gemaakt.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 14:10  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e >; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Dank 5.1.2.e

Snel, kort en bondig. Ik heb feitelijke info over de vergunning ingevoegd. Niet over de inhoud van de bezwaren e.d. Dat lijkt me niet nodig.

Wat ik wel mis is een belangenafweging. Belang gemeente versus belang G&S (ook financieel). Maar ik begrijp ook dat het moeilijk is om dat op papier te zetten.

Groet 5.1.2.e

5.1.2.e

Jurist

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](https://www.zuidas.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 10:36

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

**Urgentie:** Hoog

Hoi allemaal,

Om deze kwestie op directieniveau te bespreken heb ik beknopt een notitie opgesteld. Willen jullie hier even meelesen en als er op en aanmerkingen zijn, dan hoor ik dat graag vandaag. Morgen wil ik dit dan doorsturen naar Caroline 5.1.2.e inclusief onderstaande mailwisseling met het verzoek om dit op korte termijn (volgende week) intern te bespreken.

Ik hoor graag van jullie

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e  
5.1.2.e  
Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 15:18  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste 5.1.2.e, 5.1.2.e,

Ik deel de constatering dat het verstandig is de kwestie op directieniveau te bespreken. Ik heb net even overlegd met Monique Soe Agnie. Nemen jullie mij mee in de cc van de correspondentie met Carolien. Als er een gesprek komt met Carolien dan willen Monique en ik daar graag bij zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

5.1.2.e

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping  
zuidas.nl

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 13:30

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Ik denk dat het verstandig is om de kwestie op directieniveau te bespreken zodat de directie 1) van de kwestie op de hoogte is en 2) te verkennen of we met hulp van de directie de ogenschijnlijk aankomende juridische escalatie kunnen voorkomen. 5.2.1 als de erfpachter de gemeente daadwerkelijk voor de rechter sleept. Ongeacht de uitkomst van zo'n procedure is dat weinig constructief voor het proces en vermoedelijk ook niet bevorderlijk voor de samenwerking die in dit dossier en andere dossiers nog moet plaatsvinden tussen partijen. Wat overigens niet betekent dat we als gemeente koste wat kost een rechtszaak moeten voorkomen, 5.2.1

Het enige alternatief wat ik zie, is dat we 5.2.1 toch een erfpachtaanbieding doen maar dan onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk wordt verkregen. Dat hebben we vorige keer ook besproken. De uitkomst is overigens hetzelfde als de situatie waarbij we een aanbieding doen nadat publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden. De erfpachter mag na acceptatie van de aanbieding met opschortende voorwaarde nadrukkelijk nog niet beginnen met de sloop/verbouwing/nieuwbouw. Dat is volgens mij nou juist het punt... 5.2.1 pas een aanbieding na onherroepelijke publiekrechtelijke toestemming.

Het is jammer dat in de gesloten afsprakenbrief blijkbaar niet het woordje 'onherroepelijke' omgevingsvergunning is opgenomen, dat had deze kwestie kunnen voorkomen. 5.2.1

Gelet op de tijdsdruk die door de erfpachter in de brief wordt 'opgelegd', denk ik dat je de casus het beste per e-mail naar Carolien kan sturen met 5.1.2.e in de CC 5.1.2.e weet o.a. de situatie hoe we vanuit de gemeente tegen voortijdige sloopverzoeken aankijken, dat is een vrij actueel issue). Misschien kan je ook hieromtrent kort sparren met een ervaren collega projectleider hoe hij/zij dit zou aanvliegen. Maar als je het mij vraagt, dan zou ik het per e-mail sturen met verzoek of we op korte termijn een half uurtje kunnen afstemmen om te kijken hoe nu verder... ook met 5.1.2.e, 5.1.2.e 5.1.2.e en mij in de CC uiteraard.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 9:30

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Je hebt van 5.1.2.e de brief van G&S ontvangen, zie onderstaande mail. Wellicht verstandig om dit op directieniveau te bespreken?  
Hoe zie jij dit? Moet dit via Caroline?

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:27

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Prima plan, wel lijkt het me verstandig om dit eerst af te stemmen met Bureau erfpacht (5.1.2.e).

Zuidas 5.1.2.e heeft volgens mij hier geen mandaat, dus dit moet dan wellicht via G&O/ Caroline lopen

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:21

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

> 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Helemaal mee eens. Nu ik er een nachtje over geslapen heb lijkt het me verstandig om een gesprek op directieniveau te organiseren. Ik ga dat voorbereiden.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 8:47

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

5.2.1

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 18:54

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ik wil dit eerst even afstemmen met 5.1.2.e.

Ik denk dat deze brief beter door een jurist (5.1.2.e) opgesteld dient te worden.

@5.1.2.e, even afstemmen?

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag, februari 1, 2022 5:27 PM

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste mensen,

Ik heb 5.1.2.e gevraagd een overleg in te plannen over deze brief. 5.1.2.e zou jij alvast een concept antwoord willen opstellen?

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 17:22

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

; 5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ik stuur de brief ongelezen door.

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 16:17

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Geachte 5.1.2.e,

Zoals aangekondigd door 5.1.2.e van G&S Vastgoed B.V. stuur ik namens Cityhold Prinses Coöperatief U.A. bijgaande brief inzake (het uitblijven van) de erfpachtaanbieding zoals overeengekomen in de Afsprakenbrief rondom de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59. De brief zal tevens aangetekend worden verstuurd.

Graag ontvang ik zo snel als mogelijk, maar uiterlijk 9 februari, een inhoudelijke reactie op het verzoek tot het doen van die erfpachtaanbieding. Indien dat behulpzaam is voor die reactie (of anderszins), ben ik uiteraard beschikbaar voor nader overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

**FREEKE HEIJNE**

ADVOCaat | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

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

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** [Soe-Agnie, Monique](#)  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Stand van zaken PI59  
**Datum:** donderdag 3 februari 2022 15:41:39  
**Bijlagen:** [RE Cityhold PI59 brief re erfpachtaanbieding.msg](#)  
[image001.png](#)

---

Hallo Monique,

Ik stuur je de conceptnotitie aan 5.1.2.e met de opmerkingen van 5.1.2.e en 5.1.2.e. In principe blijft G&O op het standpunt dat er nog geen erfpachtaanbieding wordt gedaan. In het overleg dat 5.1.2.e, 5.1.2.e en ik vanmorgen hadden kwam de tussenoplossing naar voren, dat zij wel op eigen risico mogen beginnen met slopen en renoveren. Zij hebben namelijk een lopend erfpachtcontract. Als zij willen slopen dan kunnen ze daar toestemming voor vragen op basis van het huidige erfpachtcontract. We denken dat dit de angel uit het probleem van G&S kan halen, maar weten dat nog niet zeker. G&S vraagt namelijk wel om die erfpachtaanbieding.

Er wordt een bijeenkomst georganiseerd met 5.1.2.e dat hebben we afgesproken. Ik hoop dat dit een en ander verduidelijkt.

Groet,  
5.1.2.e

---

**Van:** Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 15:30  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Stand van zaken PI59

Hey 5.1.2.e,

Dank voor de mail, lees ik mbt het scenario wl doen van de erfpachtaanbieding nu toch een andere insteek dan die gisteren in het advies vd collega's erfpacht en juristen lag nl: 'Het toch een erfpachtaanbieding doen maar dan onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk wordt verkregen. Waarbij de uitkomst overigens hetzelfde is als de situatie waarbij we een aanbieding doen nadat publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden. De erfpachter mag na acceptatie van de aanbieding met opschortende voorwaarde nadrukkelijk nog niet beginnen met de sloop/verbouwing/nieuwbouw.'

Ik lees in je notitie dat in het voorstel dat nu aan 5.1.2.e wordt voorgelegd de erfpachter wel mag beginnen met slopen, weliswaar voor eigen rekening en risico? In advies gisteren was dat nog nadrukkelijk anders nl. en komt er nog een overleg met 5.1.2.e en 5.1.2.e dat je weet?

Met vriendelijke groet,

**Monique Soe-Agnie**  
Adjunct directeur gebiedsontwikkeling Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
E 5.1.2.e

World Trade Center - B4  
Strawinskylaan 59  
1077 XX Amsterdam  
[www.zuidas.nl](http://www.zuidas.nl)

Werkdagen maandag – vrijdag



---

**Van:** <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 15:02

**Aan:** 5.1.2.e [redacted]; Traa, David van

5.1.2.e [redacted]; Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e [redacted]

**CC:** 5.1.2.e [redacted]

**Onderwerp:** Stand van zaken PI59

Beste Directie,

In het DO van 25 januari jl. heb ik een update gegeven van de stand van zaken van het project PI59. De ontwikkelingen volgen zich echter snel op. Ook wordt er een gesprek voorbereid met 5.1.2.e [redacted] over de erpachtaanbieding. Met Monique heb ik afgesproken jullie te informeren over wat er speelt. In het DO van 8 februari a.s. zal het project als actualiteit besproken worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

Projectmanager Strawinsky

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T5.1.2.e [redacted]  
[redacted]

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; Soe-Agnie, Monique; 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e ;  
**Onderwerp:** Re: Cityhold || PI59: de ontwikkelaar/erfpachter claimt erfpachtwijziging voordat vergunning onherroepelijk is.  
**Datum:** vrijdag 4 februari 2022 8:50:03

---

Ja, zal ik doen.

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)

5.2.1

**Verzonden:** Friday, February 4, 2022 8:46:09 AM

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: de ontwikkelaar/erfpachter claimt erfpachtwijziging voordat vergunning onherroepelijk is.

Ha 5.1.2.e,

Ik heb het nog niet gelezen maar als jullie willen overleggen dan weet ik dat dat nooit voor niets is (-:

Laten we volgende week even om de tafel gaan.

@ 5.1.2.e, kan jij even een afspraak inplannen

Hartelijke groet

Carolien

---

**Van:** 5.1.2.e >

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 17:35

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
; 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
; 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: de ontwikkelaar/erfpachter claimt erfpachtwijziging voordat vergunning onherroepelijk is.

Beste Carolien,

Naar aanleiding van een juridische brief stel ik voor om op korte termijn een casus met je te bespreken waarbij de ontwikkelaar/erfpachter een erfpachtwijziging claimt voordat de vergunning onherroepelijk is.

Vanuit het project lijkt het ons verstandig om deze kwestie op directieniveau te bespreken zodat de

directie 1) van de kwestie op de hoogte is en 2) te verkennen of met hulp van de directie de ogenschijnlijk aankomende juridische escalatie voorkomen kan worden.  
Het een en ander wordt nader toegelicht in de bijlagen.

Graag hoor ik van je of je deze kwestie wilt bespreken en wanneer je hiervoor tijd beschikbaar hebt.  
Mocht je nog vragen hebben, stel ze gerust.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 15:18

**Aan:** 5.1.2.e >; 5.1.2.e >

**CC:** 5.1.2.e >; 5.1.2.e

>; Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e >

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste 5.1.2.e, 5.1.2.e,

Ik deel de constatering dat het verstandig is de kwestie op directieniveau te bespreken. Ik heb net even overlegd met Monique Soe Agnie. Nemen jullie mij mee in de cc van de correspondentie met Carolien. Als er een gesprek komt met Carolien dan willen Monique en ik daar graag bij zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

5.1.2.e

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping

zuidas.nl

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 13:30

**Aan:** 5.1.2.e

|>

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ho 5.1.2.e,

Ik denk dat het verstandig is om de kwestie op directieniveau te bespreken zodat de directie 1) van de kwestie op de hoogte is en 2) te verkennen of we met hulp van de directie de ogenschijnlijk aankomende juridische escalatie kunnen voorkomen. 5.2.1 als de erfpachter de gemeente daadwerkelijk voor de rechter sleept. Ongeacht de uitkomst van zo'n procedure is dat weinig constructief voor het proces en vermoedelijk ook niet bevorderlijk voor de samenwerking die in dit dossier en andere dossiers nog moet plaatsvinden tussen partijen. Wat overigens niet betekent dat we als gemeente koste wat kost een rechtszaak moeten voorkomen, 5.2.1

Het enige alternatief wat ik zie, is dat we 5.2.1 toch een erfpachtaanbieding doen maar dan onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk wordt verkregen. Dat hebben we vorige keer ook besproken. De uitkomst is overigens hetzelfde als de situatie waarbij we een aanbieding doen nadat publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden. De erfpachter mag na acceptatie van de aanbieding met opschortende voorwaarde nadrukkelijk nog niet beginnen met de sloop/verbouwing/nieuwbouw. Dat is volgens mij nou juist het punt... ik blijf er dan bij om het huidige (gebruikelijke) standpunt vast te houden: pas een aanbieding na onherroepelijke publiekrechtelijke toestemming.

Het is jammer dat in de gesloten afsprakenbrief blijkbaar niet het woordje 'onherroepelijke' omgevingsvergunning is opgenomen, dat had deze kwestie kunnen voorkomen. 5.2.1

Gelet op de tijdsdruk die door de erfpachter in de brief wordt 'opgelegd', denk ik dat je de casus het beste per e-mail naar Carolien kan sturen met 5.1.2.e in de CC 5.1.2.e weet o.a. de situatie hoe we vanuit de gemeente tegen voortijdige sloopverzoeken aankijken, dat is een vrij actueel issue). Misschien kan je ook hieromtrent kort sparren met een ervaren collega projectleider hoe hij/zij dit zou aanvliegen. Maar als je het mij vraagt, dan zou ik het per e-mail sturen met verzoek of we op korte termijn een half uurtje kunnen afstemmen om te kijken hoe nu verder... ook met 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e en mij in de CC uiteraard.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 9:30

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Je hebt van 5.1.2.e de brief van G&S ontvangen, zie onderstaande mail. Wellicht verstandig om dit op directieniveau te bespreken?

Hoe zie jij dit? Moet dit via Caroline?

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:27

**Aan:** 5.1.2.e

; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Prima plan, wel lijkt het me verstandig om dit eerst af te stemmen met Bureau erfpacht 5.1.2.e ( ).

Zuidas 5.1.2.e heeft volgens mij hier geen mandaat, dus dit moet dan wellicht via G&O/ Caroline lopen

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:21

**Aan:** 5.1.2.e

5.1.2.e

> 5.1.2.e

> 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Helemaal mee eens. Nu ik er een nachtje over geslapen heb lijkt het me verstandig om een gesprek op directieniveau te organiseren. Ik ga dat voorbereiden.

Groet,  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 8:47

**Aan:** 5.1.2.e

>; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

>

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

5.2.1

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 18:54

**Aan:** 5.1.2.e >; 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Ik wil dit eerst even afstemmen met 5.1.2.e.

Ik denk dat deze brief beter door een jurist (5.1.2.e) opgesteld dient te worden.

5.1.2.e, even afstemmen?

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e >

**Verzonden:** dinsdag, februari 1, 2022 5:27 PM

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste mensen,

Ik heb 5.1.2.e gevraagd een overleg in te plannen over deze brief. 5.1.2.e zou jij alvast een concept antwoord willen opstellen?

Groet,  
5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:22

Aan: 5.1.2.e >; 5.1.2.e

>; 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ik stuur de brief ongelezen door.

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 16:17

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Geachte 5.1.2.e

Zoals aangekondigd door 5.1.2.e van G&S Vastgoed B.V. stuur ik namens Cityhold Prinses Coöperatief U.A. bijgaande brief inzake (het uitblijven van) de erfpachtaanbieding zoals overeengekomen in de Afsprakenbrief rondom de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59. De brief zal tevens aangetekend worden verstuurd.

Graag ontvang ik zo snel als mogelijk, maar uiterlijk 9 februari, een inhoudelijke reactie op het verzoek tot het doen van die erfpachtaanbieding. Indien dat behulpzaam is voor die reactie (of anderszins), ben ik uiteraard beschikbaar voor nader overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).  
\*\*\*\*\*

**Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;**  
**Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.**

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding  
**Datum:** maandag 7 februari 2022 13:59:35

---

Ha 5.1.2.e,

Heldere uiteenzetting.

Bij het onderwerp omgevingsvergunning staat een heel verhaal over een voorlopig voorziening. Dat verhaal hoort deels bij de kapvergunning, nl een vovo als de buurt op de hoogte wordt gebracht van de kap. Over communicatie staat trouwens niets in de notitie. Ik denk dat de directie daar vragen over gaat hebben.

Tegen de omgevingsvergunning staat beroep open. Het is maar terminologie, maar toch goed om te weten. G&S kan nu niet zeggen we starten met de uitvoering (vanwege de erfpachtdiscussie), dus een vovo ligt in ieder geval gevoelig. Een rechter zal toetsen of er spoedeisend belang is en als wij gemeente dan zeggen: 'U kunt helemaal niet starten vanwege de erfpachtsituatie' dan is er mogelijk helemaal geen spoedeisend belang.

Een echte Catch 22 volgens mij ;-).

Ben benieuwd wat directie G&O besluit.

Tot morgen.

Groet 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 7 februari 2022 9:45  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste 5.1.2.e

Ik heb vorige week bijgevoegde notitie naar de directie gestuurd als een stand van zaken notitie.

Groet,  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 4 februari 2022 13:34  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ja inderdaad, de afweging ligt helemaal bij G&O. Om die reden heb ik het niet rondgestuurd. Zij kennen de feiten als het goed is goed genoeg en de expertise aldaar is groter.

Ik kan er dinsdag bij zijn, ik zie een reservering voor dit onderwerp op dit tijdstip zelfs (dan 5.1.2.e

Precedentwerking noemt 5.1.2.e inderdaad wel in het stukje erboven, maar is niet als argument gebruikt in de brief waar het stuk tekst uit geplakt is.

Ik zal vinger aan de pols houden vwb de beslissing op bezwaar, extra spannend!

Goed weekend alvast.

Groet <sup>5.1.2.e</sup>

---

**Van:** <sup>5.1.2.e</sup>

**Verzonden:** vrijdag 4 februari 2022 10:04

**Aan:** <sup>5.1.2.e</sup>

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hallo <sup>5.1.2.e</sup>,

Dank je voor je mail. De afweging ligt bij G&O maar wij (Zuidas – Monique) willen wel betrokken worden bij de afweging.

Ik heb wel en paar vragen:

- Er ligt nog steeds geen concept erfpachtaanbieding. Er is nog geen overeenstemming op dat punt. <sup>5.2.1</sup>.
- Kans op precedentwerking. In het verhaal van <sup>5.1.2.e</sup> wordt wel aandacht besteed aan precedentwerking.

Zou jij willen aansluiten bij de bespreking in de directie a.s. dinsdag. We staan rond 10.45 uur op de agenda.

Met vriendelijke groet,

<sup>5.1.2.e</sup>

Projectmanager Strawinsky

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T <sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup>

---

**Van:** <sup>5.1.2.e</sup>

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 17:29

**Aan:** <sup>5.1.2.e</sup>

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi <sup>5.1.2.e</sup>

Ik heb de anderen bewust uit de cc gehaald.

Nog even van gedachten wisselen.

De argumenten met risico's in dit project zijn denk ik anders.

- Kans op braakliggend terrein is geen sprake van: er is sprake van gedeeltelijke sloop.
- Er is wel kans op een deels gesloopt gebouw dat niet uitgebreid kan worden.

- Er is een bestaand erfpachtrecht en er is een bestaand gebouw met vergunning opgericht (weliswaar oud, maar niet ingetrokken). Herbouw van wat er al staat lijkt mij geen discussie over. Als de nieuwe omgevingsvergunning onverhoopt vernietigd wordt dan kan er altijd worden teruggevallen op de 'oude situatie'.
- Volgens mij hebben wij wel privaatrechtelijke overeenstemming, er is immers geen discussie over de inhoudelijke aanbieding (of wel?)?
- Er is kans op precedentwerking / afbreuk aan eigen beleid? Die mis ik in het verhaal.
- Het risico dat de gemeente wordt aangesproken op schadevergoeding? Ook die zie ik niet in het verhaal.

Cityhold heeft een omgevingsvergunning aangevraagd en we zijn als gemeente gehouden aan wettelijke termijnen (reguliere procedure) en de omgevingsvergunning is verleend. Daarmee heeft de gemeente een afweging gemaakt en het project wenselijk geacht.

Het niet-onherroepelijk zijn van een omgevingsvergunning is in het bestuursrecht geen 'groot ding'. Eenmaal in werking mag een vergunninghouder (voor eigen risico) gebruik maken van een vergunning en ook de bestuursrechter hecht doorgaans geen bijzondere waarde aan het niet-onherroepelijk zijn van een vergunning. We zijn natuurlijk met het verweer bezig op bezwaar tegen de kapvergunning. Standaard overweegt de bestuursrechter: *"Het feit dat de omgevingsvergunning die is verleend voor woningbouw nog niet onherroepelijk is, is geen reden om de vergunning voor de kap van bomen te weigeren."* Of: *Eisers kan worden toegegeven dat de verwezenlijking van een plan in zijn algemeenheid met onzekerheden gepaard gaat, maar voor de verlening van de vergunning hoeft geen duidelijkheid en zekerheid over alle bouwaspecten te bestaan."*

5.2.1

Ik wil dit nog niet zo naar buiten sturen, maar jou wel meegeven. De afweging ligt bij G&O en niet bij ons.

Groet <sup>5.1.2.e</sup>

5.1.2.e

Jurist

**Gemeente Amsterdam**

T <sup>5.1.2.e</sup>

M <sup>5.1.2.e</sup>

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr



---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 15:46

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e 5.1.2.e

>; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ho 5.1.2.e,

Zie de bijlage voor mijn bijdrage.

5.2.1 vanuit E&U 5.2.1

Daarom heb ik daaraan toegevoegd dat het een voorstel van het project betreft. In vergelijkbare situaties zouden we tegenwoordig op grond van de argumenten die hier door de erfpachter naar voren kunnen worden gebracht dergelijke voortijdige sloopverzoeken afwijzen. Desalniettemin, binnen G&O wordt nog gewerkt aan het (opnieuw) vaststellen van een handelingskader t.a.v. voortijdige sloopverzoeken en uiteindelijk beslist de directie.

Concreet is het voorstel om reeds te mogen aanvangen met sloop wel de optie met het meest tastbare resultaat voor de erfpachter. Het alternatief van het doen van een erfpachtaanbieding onder opschortende voorwaarde schiet voor de erfpachter feitelijk niets op... aandachtspunt bij voortijdige sloop is dat er normaliter ook een 'omslagpunt' is dat er geen sprake meer is van sloop maar van bouw. Toevallig is vandaag onderstaande tekst uitgegaan naar een advocaat van een erfpachter die ook alvast wilde beginnen met sloop vooruitlopend op een erfpachtaanbieding:

*"Na intern overleg deel ik u mede dat de gemeente geen vrijstelling verleent zoals door u verzocht. De erfpachters mogen niet eerder starten met de sloop van de opstallen nadat de daartoe benodigde erfpachtrechtelijke aanbieding - die tevens ziet op de door erfpachters beoogde sloop nieuwbouw (erfpachtrechtelijk uitgevoerd als een bestemmings-/bebouwingwijziging) - door de erfpachters is geaccepteerd, het gemeentelijk besluit is genomen én de betreffende overeenkomst in een notariële akte is vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De datum aktepassering is namelijk de datum van de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en). De gemeente Amsterdam wenst niet de risico's te nemen die ontstaan wanneer de gemeente wel de door u verzochte vrijstelling zou verlenen. Zo wil de gemeente Amsterdam o.a. voorkomen dat de grond braak ligt en wellicht voor langere tijd braak zal liggen als bijv. de herontwikkeling om welke reden dan ook geen doorgang vindt. Tevens doet zich het risico voor dat na de voortijdige sloop wordt aangevangen met de bouw zonder dat daar privaatrechtelijk overeenstemming over is bereikt."*

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e >

**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 10:36

**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

**Urgentie:** Hoog

Hoi allemaal,

Om deze kwestie op directieniveau te bespreken heb ik beknopt een notitie opgesteld. Willen jullie hier even meelesen en als er op en aanmerkingen zijn, dan hoor ik dat graag vandaag. Morgen wil ik dit dan doorsturen naar Caroline, 5.1.2.e inclusief onderstaande mailwisseling met het verzoek om dit op korte termijn (volgende week) intern te bespreken.

Ik hoor graag van jullie

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 15:18

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e |> 5.1.2.e

>; Soe-Agnie, Monique 5.2.1 e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste 5.1.2.e, 5.1.2.e,

Ik deel de constatering dat het verstandig is de kwestie op directieniveau te bespreken. Ik heb net even overlegd met Monique Soe Agnie. Nemen jullie mij mee in de cc van de correspondentie met Carolien. Als er een gesprek komt met Carolien dan willen Monique en ik daar graag bij zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

5.1.2.e

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping  
zuidas.nl

---

**Van:** 5.1.2.e >

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 13:30

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e >

5.1.2.e

> 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ho 5.1.2.e

Ik denk dat het verstandig is om de kwestie op directieniveau te bespreken zodat de directie 1) van de kwestie op de hoogte is en 2) te verkennen of we met hulp van de directie de ogenschijnlijk aankomende juridische escalatie kunnen voorkomen. 5.2.1 als de erfpachter de gemeente daadwerkelijk voor de rechter sleept. Ongeacht de uitkomst van zo'n procedure is dat weinig constructief voor het proces en vermoedelijk ook niet bevorderlijk voor de samenwerking die in dit dossier en andere dossiers nog moet plaatsvinden tussen partijen. Wat overigens niet betekent dat we als gemeente koste wat kost een rechtszaak moeten voorkomen, 5.2.1

Het enige alternatief wat ik zie, is dat we 5.2.1 toch een erfpachtaanbieding doen maar dan onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk wordt verkregen. Dat hebben we vorige keer ook besproken. De uitkomst is overigens hetzelfde als de situatie waarbij we een aanbieding doen nadat publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden. De erfpachter mag na acceptatie van de aanbieding met opschortende voorwaarde nadrukkelijk nog niet beginnen met de sloop/verbouwing/nieuwbouw. Dat is volgens mij nou juist het punt... 5.2.1 : pas een aanbieding na onherroepelijke publiekrechtelijke toestemming.

Het is jammer dat in de gesloten afsprakenbrief blijkbaar niet het woordje 'onherroepelijke' omgevingsvergunning is opgenomen, dat had deze kwestie kunnen voorkomen. 5.2.1

## 5.2.1

Gelet op de tijdsdruk die door de erfpachter in de brief wordt 'opgelegd', denk ik dat je de casus het beste per e-mail naar Carolien kan sturen met 5.1.2.e in de CC 5.1.2.e weet o.a. de situatie hoe we vanuit de gemeente tegen voortijdige sloopverzoeken aankijken, dat is een vrij actueel issue). Misschien kan je ook hieromtrent kort sparren met een ervaren collega projectleider hoe hij/zij dit zou aanvielen. Maar als je het mij vraagt, dan zou ik het per e-mail sturen met verzoek of we op korte termijn een half uurtje kunnen afstemmen om te kijken hoe nu verder... ook met 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e en mij in de CC uiteraard.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e >

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 9:30

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e |> 5.1.2.e

5.1.2.e >

**Onderwerp:** FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Je hebt van 5.1.2.e de brief van G&S ontvangen, zie onderstaande mail. Wellicht verstandig om dit op directieniveau te bespreken?  
Hoe zie jij dit? Moet dit via Caroline?

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:27

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e,

Prima plan, wel lijkt het me verstandig om dit eerst af te stemmen met Bureau erfpacht 5.1.2.e

Zuidas/5.1.2.e heeft volgens mij hier geen mandaat, dus dit moet dan wellicht via G&O/ Caroline lopen

Gr

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 09:21

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Helemaal mee eens. Nu ik er een nachtje over geslapen heb lijkt het me verstandig om een gesprek op directieniveau te organiseren. Ik ga dat voorbereiden.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 februari 2022 8:47

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

5.2.1

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 18:54

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ik wil dit eerst even afstemmen met 5.1.2.e  
Ik denk dat deze brief beter door een jurist (5.1.2.e) opgesteld dient te worden.

@5.1.2.e, even afstemmen?

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag, februari 1, 2022 5:27 PM

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Beste mensen,

Ik heb 5.1.2.e gevraagd een overleg in te plannen over deze brief. 5.1.2.e zou jij alvast een concept antwoord willen opstellen?

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 17:22

**Aan:** 5.1.2.e <>; 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Ik stuur de brief ongelezen door.

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 16:17

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: brief re erfpachtaanbieding

Geachte 5.1.2.e,

Zoals aangekondigd door 5.1.2.e van G&S Vastgoed B.V. stuur ik namens Cityhold Prinses Coöperatief U.A. bijgaande brief inzake (het uitblijven van) de erfpachtaanbieding zoals overeengekomen in de Afsprakenbrief rondom de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59. De brief zal tevens aangetekend worden verstuurd.

Graag ontvang ik zo snel als mogelijk, maar uiterlijk 9 februari, een inhoudelijke reactie op het verzoek tot het doen van die erfpachtaanbieding. Indien dat behulpzaam is voor die reactie (of anderszins), ben ik uiteraard beschikbaar voor nader overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCaat | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*



## Notulen Directieoverleg Zuidas

Aan Leden en agendaleden directieoverleg Zuidas  
Van **5.1.2.e**, Zuidas **5.1.2.e**  
Vergadering **Dinsdag 8 februari 2022**  
**10:00 – 12.00 uur**  
Zaal MS Teams  
Aanwezig David van Traa (directeur Zuidas), Pieter-Jan Jongen (adjunct-directeur financiën), Monique Soe-Agnie (adjunct-directeur gebiedsontwikkeling), **5.1.2.e**  
**5.1.2.e** en **5.1.2.e**  
Genodigden **5.1.2.e**, **5.1.2.e**, **5.1.2.e** en **5.1.2.e**  
Onderwerp **Notulen Directieoverleg Zuidas (DO)**

1. **buiten reikwijdte verzoek**

[Redacted text block]

2. **buiten reikwijdte verzoek**

[Redacted text block]

[Redacted text block]

3. **buiten reikwijdte verzoek**

[Redacted text block]

4. **buiten reikwijdte verzoek**

[Redacted text block]

[Redacted text block]

buiten reikwijdte verzoek  
[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

- [Redacted list item]

5. buiten reikwijdte verzoek  
[Redacted text block]

- [Redacted list item]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

## 6. P159 (voormalige AICS-kavel) – Erfpachtaanbieding Cityhold (G&S)

Indieners: 5.1.2.e en 5.1.2.e

Gevraagd besluit en de uitslag

1. Kennis te nemen van de stand van zaken ontwikkelingen rondom P159. **Besluit:** kennisgenomen van.

Afspraken en acties

- Vrijdag 11 februari staat er een gesprek met G&O ten aanzien van de erfpachtaanbieding. Tijdens dit overleg worden er alvast twee scenario's besproken. Het advies is om in te zetten op een compromis wat betreft de erfpachtaanbieding.
- Monique sluit aan bij het volgende (benen op tafel) gesprek met G&S.
- Publiekrechtelijk wordt er rekening gehouden met alle belangen. Het bestuur wordt tijdig geïnformeerd over de kapwerkzaamheden en de logistieke oplossing.

Highlights van de bespreking

- G&S heeft verzocht om de erfpachtaanbieding te laten passeren, maar G&O heeft dat verzoek afgewezen omdat conform het huidige beleid een voor bebouwings- en bestemmingswijzigingen pas een erfpachtaanbieding wordt gedaan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.
- Wat betreft de omgevingsvergunning wordt rond 10 februari aanstaande een uitspraak verwacht. Maar de buurt heeft daarna ca. 6 weken de tijd om beroep aan te tekenen en een voorlopige voorziening aan te vragen.
- Verder is de kapvergunning al verleend. De buurt wordt deze week geïnformeerd over de geplande kap.
- Voor eind februari wordt er een tijdelijke ontsluiting gerealiseerd vanaf de Parnassusweg om te voorkomen dat er zwaar verkeer door de buurt gaat rijden.
- De buurt ontvangt rond 11 februari een brief over de kapwerkzaamheden en de aanleg van de tijdelijke bouwweg. Dit leidt mogelijke tot negatieve publiciteit vanuit de omgeving. Hierover dient het bestuur geïnformeerd te worden voordat er wordt gestart met de werkzaamheden. In de memo wordt het bestuur geïnformeerd over de kwestie en de ruimtelijke logistieke oplossing. Ook wordt aangegeven dat de werkzaamheden juridisch zijn overwogen. Tevens worden de gezonde bomen verplaatst naar Zuidoost.

## 7. buiten reikwijdte verzoek

[Redacted]

[Redacted]

## 8. buiten reikwijdte verzoek

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted] opstelt

buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text]

[Redacted text]

|

[Redacted text]

9. buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text]

|

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

10. buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text]

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Formele reactie aan houthof en interne juridische notitie inzake ontwikkeling P1 59 (AICSkavel)  
**Datum:** donderdag 24 februari 2022 12:50:33  
**Bijlagen:** image002.png

Hoi 5.1.2.e

Hopelijk heb je een fijne wintersport gehad en op het moment dat je deze mail leest zit ik waarschijnlijk ook een weekje in de sneeuw. Even een update inzake de juridische kwestie van de ontwikkeling P159. We hebben afgelopen maandag een gesprek gehad met G&S. Hierbij zijn de verschillende scenario's langsgekomen.

- 1) Ontwikkelaar/erfpachter start juridisch traject
- 2) Gemeente werkt mee met afwijking van beleid zodat ontwikkelaar tijdig kan beginnen met de bouw
- 3) Ontwikkelaar/ erfpachter wacht af totdat vergunning onherroepelijk is (dit is enkel een theoretische variant volgens de ontwikkelaar)

Voor de interne notitie zal punt 1 en 2 toegelicht moeten worden wat de juridische kansen & risico's zijn, zodat op basis van deze analyse Carolien een afweging kan maken. Onderstaande mail van 5.1.2.e is volgens mij ook relevant voor de juridische risico's

Daarnaast wil ik ook 2 aspecten vd afsprakenbrief benaderen die wellicht ook relevant zijn.

Allereerst staat het volgende in de afspraken brief:

Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande grondprijzen dient CHOP uiterlijk 4 weken nadat de erfpachtaanbieding is verstrekt deze te accepteren. De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Indien de acceptatie van de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden vervallen alle rechten en plichten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief. Indien de omgevingsvergunning niet tijdig onherroepelijk is, maar wel tijdig en volledig door CHOP is ingediend en maximale inspanning door CHOP is gepleegd om in bezwaarperiode voortvarend te handelen, treden partijen in overleg om de acceptatietermijn te verlengen.

In de laatste regel staat wel expliciet benoemd wat te doen als de vergunning niet tijdig onherroepelijk is, hieruit kan je dus wel indirect afleiden dat de acceptatie van de erfpachtaanbieding pas plaatsvindt na onherroepelijke omgevingsvergunning

Daarnaast heb ik nog even de oude concept versies afsprakenbrieven doorlopen en kwam hierbij het volgende opmerking van 5.1.2.e (G&S) tegen:

Op basis van deze informatie, waar 5.1.2.e dus zelf aangaf dat hij de erfpachtaanbieding pas wil accepteren nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan je dus concluderen dat ontwikkelaar echt wel wist dat dit de bedoeling ook was

(Is het wellicht handig om deze informatie wel te verstrekken aan G&S, wanneer we verwachten dat ze echt een rechtszaak willen beginnen, of juist niet?)

Daarnaast wil ik inzake scenario 2 toelichten dat de afwijking van beleid volgens mij op 2 manieren toe te passen is waar de ontwikkelaar wel genoeg mee neemt. Allereerst dus een erfpacht aktepassering voordat vergunning onherroepelijk is, maar als alternatief wil de ontwikkelaar ook wel (waarschijnlijk) akkoord gaan met een instemming van vroegtijdige sloop & renovatie van het gebouw. Enkel sloop is voor hun geen oplossing). De 2<sup>de</sup> variant was ook mijn oorspronkelijke voorstel (zie de eerste notitie die al besproken is met Caroline).

Genoeg stof om over na te denken.

Succes en ik spreek je na mijn vakantie

Gr  
 5.1.2

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** zaterdag 19 februari 2022 8:44  
**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e

Onderwerp: scenario's voor risico inschatting omgevingsvergunning PI 59

Dag allen,

Mij is gevraagd tekst aan te leveren over bestuursrechtelijke scenario's tot onherroepelijke omgevingsvergunning herontwikkeling PI 59.

Hieronder een weergave waaruit blijkt dat het ontbreken van privaatrechtelijke toestemming gevolgen kan hebben voor de bestuursrechtelijke procedure. De vraag is dan of de gemeente verwijtbaar handelt.

De omgevingsvergunning is verleend en bezwaar, beroep en hoger beroep schorst de vergunning niet. De vergunning is dus voor eigen risico bruikbaar (in werking). Een vergunning kan geschorst worden door de voorzieningenrechter. Belanghebbenden die tegen de vergunning zijn opgenomen kunnen een schorsingsverzoek doen. Een schorsingsverzoek is actueel als vergunninghouder aangeeft de starten met uitvoering. Daarover later meer.

We zijn in afwachting van de beslissing op bezwaar. De verwachting is dat deze volgende week volgt. Het eerste scenario is dat de commissie concludeert dat de bezwaren gegrond zijn en de vergunning niet verleend had kunnen worden. Het college kan dat advies met hele goede redenen negeren en de vergunning (als dan niet na aanvulling) in stand laten. Het scenario dat de vergunning helemaal niet verleend had mogen worden acht ik nihil.

Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep bij de rechtbank Amsterdam open. Degene die bezwaar hebben gemaakt kunnen binnen zes weken beroep indienen. De afhandeling van het beroep duurt een half jaar. De omgevingsvergunning is ook tijdens beroep in werking. Op het moment dat vergunninghouder aankondigt dat zij gaan starten met de uitvoering, kunnen de belanghebbenden een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter vragen (dat is een soort kort geding). Dat doen belanghebbenden door een schorsingsverzoek in te dienen. Aankondigen dat je start met de uitvoering is een veel toegepaste tactiek om snel een oordeel van de rechter te krijgen over de 'houdbaarheid' van een vergunning. Een afgewezen schorsingsverzoek geeft enige zekerheid over de verleende vergunning ook al is het een tijdelijk oordeel. Het komt overigens ook voor dat de voorzieningenrechter 'doorpakt' en meteen uitspraak doet in de bodemzaak. Dat is een bevoegdheid en zal vergunninghouder altijd vragen. In duidelijke, niet-complexe zaken gebeurt dat ook vaak. Dit scenario verkort de proceduredtijd aanzienlijk omdat de voorzieningenrechter meteen uitspraak in de hoofdzaak doet en tegen die uitspraak hoger beroep openstaat.

Terug naar de inhoudelijke afweging van de voorzieningenrechter over het schorsingsverzoek. De eerste afweging die de voorzieningenrechter maakt is of sprake is van een spoedeisend belang bij vergunninghouder om nu te beginnen met de uitvoering en er dus niet gewacht kan worden op de uitspraak in beroep. Normaliter is dat spoedeisend belang aanwezig als vergunninghouder aangeeft te starten met de uitvoering. In deze zaak ligt dat anders. Vergunninghouder kan nl. niet starten met de uitvoering omdat de privaatrechtelijke toestemming ontbreekt. De kans is dus aanwezig dat de voorzieningenrechter het schorsingsverzoek toewijst vanwege het ontbreken van spoedeisend belang bij vergunninghouder. Dat betekent dat de vergunning niet bruikbaar is tot de rechter in beroep uitspraak heeft gedaan.

Ditzelfde scenario kan zich herhalen in hoger beroep. De maximale proceduredtijd is dan een gegeven. Totaal meer dan een jaar. De conclusie is dat het ontbreken van privaatrechtelijke toestemming gevolgen kan hebben voor de bestuursrechtelijke procedure.

We hebben gezocht naar uitspraken waar het ontbreken van privaatrechtelijke toestemming aan de orde werd gesteld. Die hebben we niet kunnen vinden.

In die zoektocht stuitte mijn collega wel op een aantal interessante uitspraken en artikelen. Jullie wellicht wel bekend, maar misschien ook niet. Ik heb niet de tijd gehad om het zelf te bestuderen dus deel te tekst van mijn collega:

Wanneer voor een handeling zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke toestemming nodig is, maakt de publiekrechtelijke toestemming de ontvanger van deze toestemming in beginsel gemachtigd tot gebruik hiervan. Het door de overheid weigeren van de privaatrechtelijke toestemming levert in principe misbruik van bevoegdheid in de zin van artikel 3:13 BW op. Alleen bij *zwaarwegende belangen* kan deze toestemming worden geweigerd. Dit is een hoge maatstaf en het is van belang dat het publiekrechtelijke toetsingskader het primaat is voor de belangenafweging. (zie HR 5 juni 2009, [ECLI:NL:HR:2009:BJ7845](https://www.navigator.nl/document/id/cd65f64c1ec2ea174ee6bdf442f6ac40?ctx=WKNL_CSL_3) (Gemeente Amsterdam/Geschiere), met annotatie: [https://www.navigator.nl/document/id/cd65f64c1ec2ea174ee6bdf442f6ac40?ctx=WKNL\\_CSL\\_3](https://www.navigator.nl/document/id/cd65f64c1ec2ea174ee6bdf442f6ac40?ctx=WKNL_CSL_3)

Zie ook Huisman& van Ommeren, *Module Algemeen bestuursrecht 907*, 11.7.3 Privaatrechtelijke toestemming en voorwaarden: [https://www.navigator.nl/document/id/6073a418abc745f28eab4e447ef64860?ctx=WKNL\\_CSL\\_459](https://www.navigator.nl/document/id/6073a418abc745f28eab4e447ef64860?ctx=WKNL_CSL_459)

'Het is de overheid in beginsel toegestaan om op basis van haar eigendomsrecht de toestemming tot het bijzondere gebruik van openbare zaken te weigeren. Het staat de overheid echter niet vrij om in alle gevallen van haar privaatrechtelijke bevoegdheid te gebruiken. Er zijn twee situaties te onderscheiden, namelijk de situatie waarin de privaatrechtelijke toestemming op zichzelf staat en de complexere situatie waarin sprake is van samenloop van een privaatrechtelijke en een publiekrechtelijke toestemming. (...) Het komt vaak voor dat *naast of in aanvulling op* een privaatrechtelijke toestemming (bijvoorbeeld de toestemming van de gemeente als eigenaar van de grond) een publiekrechtelijke toestemming (bijvoorbeeld een vergunning of ontheffing) is vereist. In dit soort gevallen komt het leerstuk van misbruik van bevoegdheid in beeld (zie artikel 3:13 BW). Het gaat dan om de vraag of, wanneer er al een publiekrechtelijke toestemming is gegeven, het daarna mogelijk is om de privaatrechtelijke toestemming te weigeren. De Hoge Raad heeft zich hierover uitgelaten in de arresten *Amsterdam/Geschiere* en *Hoogheemraadschap/Götte*.

In het arrest *Amsterdam/Geschiere* hanteert de Hoge Raad het uitgangspunt dat de vergunning – de publiekrechtelijke toestemming – de vergunninghouder in beginsel gerechtigd maakt tot het gebruik daarvan. **Het door de overheid weigeren van de privaatrechtelijke toestemming levert in principe misbruik van bevoegdheid in de zin van artikel 3:13 BW op.**

## 5.2.1

### 5.2.1

. Als het komt tot een schorsingsverzoek dan kunnen we het verhaal houden dat we de toestemming wel gaan verlenen. Dat de vergunning onherroepelijk moet zijn is dan nog steeds een spelbreker. Want na een voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is de vergunning nog steeds niet onherroepelijk. Dat is pas het geval als alle rechtsmiddelen zijn aangewend en de vergunning in stand is gebleven.

Ik neem 5.1.2.e en 5.1.2.a mee in dit verhaal. Zij kunnen aankomende week nog meer informatie geven indien dat nodig is. 28 februari ben ik weer bereikbaar.

Groet 5.1

5.1.2.e

Jurist

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](https://www.zuidas.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Erfpachtaanbieding PI59  
**Datum:** dinsdag 15 maart 2022 11:57:22

---

Hoi 5.1.2.e,

Even alleen naar jou: op 2<sup>e</sup> bullet zal het antwoord zijn: vergunning nog steeds niet onherroepelijk.

Gr. 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 maart 2022 10:36  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e Soe-Agnie, Monique 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Erfpachtaanbieding PI59

Hallo 5.1.2.e, 5.1.2.e

Ik had net overleg met Monique en in overleg met haar, wil ik jullie nog graag een optie/scenario voorleggen.

De verwachting is dat de bezwaarmakers tegen de omgevingsvergunning tussen nu en 6 weken beroep zullen aantekenen tegen de afwijzing van het bezwaar op de omgevingsvergunning. Ik veronderstel dat zij tegelijkertijd een voorlopige voorziening zullen aanvragen met als doel de omgevingsvergunning te schorsen.

**5.2.1** .  
Scenario's

- Over 6 weken (22 april 2022) weten we of er beroep is aangetekend. Zo nee dan is de omgevingsvergunning onherroepelijk en kan de erfpachtakte passeren.
- Zo ja dan wachten we de behandeling van het kort geding over de voorlopige voorziening af. (Verwachting duurt dat 2 à 3 weken). Wijst de rechter de voorlopige voorziening af, dan is de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Maar de kans dat het beroep dan alsnog gegrond wordt verklaard is er wel, maar die is klein. **5.2.1**

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Zuidas  
**Gemeente Amsterdam**

T5.1.2.e  
5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: notitie  
**Datum:** dinsdag 15 maart 2022 14:38:04  
**Bijlagen:** [GS claimt erfpachtwijziging voordat vergunning onherroepelijk is GvR.docx](#)

---

Beste 5.1.2.e,

Hierbij mijn aanvullingen.

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 maart 2022 12:39  
**Aan:** 5.1.2.e >; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** notitie

Hierbij de bijgewerkte notitie  
Graag met name nog een check op het in geel gearceerde deel

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e  
Projectleider Grond & Ontwikkeling  
Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**



Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Houthoff

5.1.2.e

Postbus 75505

1070 AM AMSTERDAM

Datum 16 maart 2022

Ons kenmerk 20220303 pd/GvR

Behandeld door 5.1.2.e / 5.1.2.e

Onderwerp Pl 59 – Erfpachtaanbieding

Per email verzoenden aan 5.1.2.e

Geachte mevrouw 5.1.2.e,

In reactie op uw brieven van 1 februari en 11 maart jl. inzake de herontwikkeling van de Prinses Irenestraat 59 te Amsterdam, bericht ik u dat uw brief geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het standpunt van de gemeente. De gemeente handhaaft derhalve haar standpunt zoals verwoord in de brief van 13 januari jl.

Inmiddels heeft er een informeel gesprek op 21 februari 2022 plaatsgevonden tussen uw cliënt en Zuidas. Daarbij is het standpunt van de gemeente nader toegelicht.

De gemeente acht het wenselijk te voorkomen dat partijen verzanden in een tijdrovende discussie en/of belanden in een gerechtelijke procedure. U heeft echter bij brief van 11 maart jl. reeds aangekondigd een kort geding aanhangig te maken indien de gemeente niet voor 15 maart 12.00 uur bevestigt een erfpachtaanbieding te doen. De gemeente zal deze bevestiging niet geven.

Herhaald wordt dat de gemeente er alles aan zal doen om een definitieve erfpachtaanbieding te doen op het moment dat de vergunning onherroepelijk is. Dit standpunt is gebaseerd op het feit dat de gemeente meent dat er geen privaatrechtelijke onomkeerbare toestemming verleend kan worden voor de wijziging van het erfpachtrecht in de situatie dat de omgevingsvergunning nog niet onaantastbaar is. Temeer daar de buurt zeer kritisch is en een bezwaarschrift heeft ingediend. Weliswaar heeft de gemeente (in hoedanigheid van bevoegd gezag) het bezwaar ongegrond verklaard, niet valt uit te sluiten dat er (hoger) beroep wordt ingesteld en de vergunning mogelijk (deels) vernietigd wordt.

Daarnaast valt uit de Afsprakenbrief af te leiden dat er samenhang bestaat tussen onherroepelijkheid van de vergunning en het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming. Ook uw cliënt ging daarvan uit: in een opmerking op een concept van de Afsprakenbrief is aangegeven dat er een koppeling moet worden gemaakt met een onherroepelijke vergunning.

U geeft in uw brief van 11 maart jl. aan dat er een contractuele verplichting zou bestaan om een erfpachtaanbieding te doen en dat de gemeente deze verplichting niet nakomt. De gemeente bestrijdt dit. De gemeente zal op grond van de Afsprakenbrief een erfpachtaanbieding doen, wanneer de vergunning onherroepelijk is. Van niet nakoming van enige verplichting is dan ook geen sprake.

Overigens heeft uw cliënt nog geen akkoord gegeven op de afkoopsom, behorende bij de erfpachtaanbieding.

Indien u ondanks het bovenstaande meent het aangekondigde kort geding aanhangig te maken zal de gemeente de verzochte verhinderdata aan u doorgeven. De gemeente hoopt evenwel dat het niet zover hoeft te komen.

Hoogachtend,  
Gemeente Amsterdam  
Zuidas

5.1.2 sub e

M. Soe- Agnie  
Adjunct-directeur



Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Datum 15 maart 2022  
Opgesteld door 5.1.2.e  
Afgestemd met 5.1.2.e  
Onderwerp G&S claimt erfpachtwijziging voordat vergunning onherroepelijk is.

## Inleiding

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. is erfpachter (hierna: Erfpachter) van de zogenaamde AICS kavel (gelegen aan de Prinses Irenestraat 59-61) en heeft ontwikkelaar G&S Vastgoed (hierna: G&S) ingeschakeld om namens hen het huidige gebouw uit te breiden en te renoveren. In november 2020 zijn voor deze ontwikkeling privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam door middel van een afsprakenbrief. Conform de planning uit de afsprakenbrief heeft G&S eind vorig jaar de omgevingsvergunning ingediend. De planologische procedure duurt echter langer dan verwacht wegens ingediende bezwaren vanuit de buurt. Deze bezwaren vanuit de buurt hebben ervoor gezorgd dat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. **Op 11 maart zijn de bezwaren vanuit de buurt ontvankelijk maar ongegrond verklaard** Tegen dat besluit staat nog beroep en hoger beroep open. Deze procedures duren bij elkaar minimaal één jaar. Omdat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is de beoogde planning van een erfpachtaanbieding & aktepassering voor bebouwings-en bestemmingswijziging van het erfpachtrecht uitgesteld.

## Standpunt G&S

G&S is van mening dat ze op basis van de huidige verleende (nog niet onherroepelijke) omgevingsvergunning- als afwijking van het bestemmingsplan- recht hebben op een erfpachtaanbieding & aktepassering. Ze willen niet wachten totdat de vergunning onherroepelijk is. Ze willen nu al beginnen met de sloop/renovatie van het gebouw zodat het gebouw op tijd opgeleverd kan worden voor de beoogde huurder.

In een formele juridische brief is dit medegedeeld. **Om geen verdere vertraging op te lopen heeft G&S vervolgens door middel van hun advocaat formeel aangekondigd dat ze een kort geding zullen starten wanneer de gemeente niet instemt nu een erfpachtaanbieding te doen.**

## Standpunt G&O/E&U

Conform huidig beleid c.q. handelswijze wordt bij erfpachtwijzigingen ten behoeve van een transformatieproject waarbij het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan niet eerder een erfpachtaanbieding gedaan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente wil niet het risico lopen om vooruitlopend op publiekrechtelijke zekerheid (onherroepelijk omgevingsvergunning) privaatrechtelijk bindende afspraken te maken (erfpachtwijziging die tussen partijen is overeengekomen en vastgelegd in een notariële akte) die wellicht – indien überhaupt mogelijk - op één of andere wijze weer teruggedraaid moeten worden wanneer blijkt dat de publiekrechtelijk toestemming er uiteindelijk onverhoopt niet komt.

## Risico's/juridische afweging

Uitgangspunt is dat de gemeente een definitieve erfpachtaanbieding doet op het moment dat de vergunning onherroepelijk is. Dit standpunt is gebaseerd op het feit dat de gemeente meent dat er geen privaatrechtelijke onomkeerbare toestemming verleend kan worden voor de wijziging van het erfpachtrecht in de situatie dat de omgevingsvergunning nog niet onaantastbaar is. De buurt is zeer kritisch en heeft zodoende een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaar is onlangs wel door de gemeente (in hoedanigheid van bevoegd gezag) ongegrond verklaard. Echter valt niet uit te sluiten dat er (hoger) beroep wordt ingesteld en de vergunning mogelijk (deels) vernietigd wordt. Conform beleid wachten totdat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt zal naar verwachting leiden tot het instellen van een kort geding door de erfpachter/ontwikkelaar. De kans dat de rechter de vordering van de erfpachter dat de gemeente een erfpachtaanbieding moet doen zal toewijzen is niet goed in te schatten. De gemeente meent goede gronden te kunnen aanvoeren waarom de vordering zou moeten worden afgewezen.. Indien de vordering wordt toegewezen kan dit mogelijk leiden tot een precedent met als gevolg dat het beleid mogelijk aangepast dient te worden.

Naast het gemeentelijk beleid zal ook de inhoud en het proces van de afsprakenbrief nader toegelicht worden waaruit afgeleid kan worden dat zowel de gemeente als G&S op dat moment uitgingen van het feit dat er samenhang bestaat tussen onherroepelijkheid van de vergunning en het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming.

Afwijken van beleid en dus wel per direct een erfpachtaanbieding doen, is een mogelijkheid en kan overwogen worden aangezien de eerste bezwaren vanuit de buurt ongegrond zijn verklaard. De kans dat de buurt in het gelijk wordt gesteld bij beroep en hoger beroep is zodoende kleiner geworden, maar zeker niet uitgesloten. Hiermee zou echter een ongewenst precedent ontstaan, aangezien in andere gelijke gevallen de gemeente dan ook een erfpachtaanbiedingen moet doen alvorens de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Daarnaast kan de gemeente in hoedanigheid van grondeigenaar verweten worden dat, kennende de bezwaren uit de buurt, al privaatrechtelijk onomkeerbare toestemming is verleend. Dit kan leiden tot een politiek afbreukrisico. **5.2.1**

Een ander scenario is de eerste beroepstermijn afwachten. Binnen een termijn van 6 weken dient de buurt beroep in te dienen. Zij zal dit waarschijnlijk doen samen met een schorsingsverzoek. Afwachten of de buurt dit daadwerkelijk doet en de eventuele besluitvorming van de rechter over het schorsingsverzoek, biedt meer zekerheid of de omgevingsvergunning onaantastbaar blijft. Echter dit voorstel is gezien de vertraging van 6 tot 10 weken, naar verwachting niet acceptabel voor G&S.

Opgemerkt dient te worden dat er ook nog geen overeenstemming bestaat over de afkoopsom. De huidige berekening van de afkoopsom is **5.1.2 sub f** hoger dan ten tijde van de afsprakenbrief. Deze extra afkoopsom is berekend op basis van een stukje perceeluitbreiding ten behoeve van een groeninrichting, daar voorheen enkel de meerwaarde van de

bebouwingwijziging was bepaald. Wanneer per direct een erfpachtaanbieding wordt gedaan zal G&S genoodzaakt zijn om direct in te stemmen met de afkoopsom om de snelheid er in te kunnen houden. Doen ze dit niet dan vertraagt het traject sowieso.

**Verzoek**

Het verzoek is aan de directie G&O om een keuze te maken tussen instemmen met het verzoek van de erfpachter of juist het verzoek afwijzen zodat dit een juridisch traject wordt.

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

**Van:** [Soe-Agnie, Monique](#)  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Definitieve brief ter ondertekening  
**Datum:** woensdag 16 maart 2022 14:52:47  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[20220303 Brief Houthoff erfpachtaanbieding PI59.pdf](#)

---

Nu met de ondertekende brief erbij, ovb van akkoord 5.1.2.e op de def versie

Met vriendelijke groet,

**Monique Soe-Agnie**  
Adjunct directeur gebiedsontwikkeling Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
E 5.1.2.e

World Trade Center - B4  
Strawinskylaan 59  
1077 XX Amsterdam  
[www.zuidas.nl](http://www.zuidas.nl)

Werkdagen maandag – vrijdag



---

**Van:** Soe-Agnie, Monique  
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2022 14:47  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Definitieve brief ter ondertekening

Hey 5.1.2.e,

5.1.2.e is ook akkoord met deze brief en gaat/moet deze brief ook niet c.c. naar G&S, 5.1.2.e en 5.1.2.e?

Met vriendelijke groet,

**Monique Soe-Agnie**  
Adjunct directeur gebiedsontwikkeling Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e

World Trade Center - B4  
Strawinskylaan 59  
1077 XX Amsterdam  
[www.zuidas.nl](http://www.zuidas.nl)

Werkdagen maandag – vrijdag



---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 16 maart 2022 14:11

**Aan:** Soe-Agnie, Monique <5.1.2.e>

**Onderwerp:** Definitieve brief ter ondertekening

Hallo Monique,

Hierbij de brief ter ondertekening. Ik heb een zin over de afkoopsom toegevoegd. Ik stuur ook nog het word document toe zodat je nog wat kan aanpassen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding  
**Datum:** donderdag 17 maart 2022 9:59:56

---

Hoi 5.1.2.e,

Ik heb wel veel verhinderdata:

Bijdeze:

23 en 30 maart  
6,7, 12,13,14, 20 en 27 april  
4,11,12,13, 18,23,24,25 mei

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 17 maart 2022 09:49  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding

Ik ben 11 april verhinderd. Verder kan ik wel schuiven.

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 17 maart 2022 9:41  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding

Zojuist met 5.1.2.e, huisadvocaat gesproken. Hij neemt contact op met 5.1.2.e om aan te geven dat we ermee bezig zijn en later vandaag onze verhinderdata door zullen geven. Ik ben iig van 25 april t/m 9 mei verhinderd. Heb jij nog specifieke verhinderdata? En 5.1.2.e?

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2022 15:35  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Fwd: Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding

Bijdeze

Gr

5.1.2.e

## [Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** Wednesday, March 16, 2022 2:40:42 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

>; 5.1.2.e

5.1.2.e

>; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding

Geachte 5.1.2.e,

Ik begreep dat de Gemeente definitief geen erfpachtaanbieding gaat doen. Graag verneem ik per omgaande maar uiterlijk morgen om 10u00 jullie verhinderdata voor de aankomende zes weken zodat ik de rechtbank kan verzoeken om een zittingsdatum waarbij ik zoveel als mogelijk rekening kan houden met jullie verhinderingen. Tevens verneem ik graag door welke advocaat jullie je laten bijstaan.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** vrijdag 11 maart 2022 17:19

**To:** 5.1.2.e

**Cc:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Subject:** Cityhold || Brief erfpachtaanbieding PI59 en aankondiging kort geding

Geachte 5.1.2.e,

Bijgaand namens Cityhold een brief met betrekking tot het uitblijven van de erfpachtaanbieding en de aankondiging van een kort geding. Ik hou mij van harte aanbevolen voor overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

# HOUTHOFF

5.1.2.e  
ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).  
\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: PI59- Erfpachtaanbieding reactie op brieven van 1 februari en 11 maart 2022  
**Datum:** donderdag 17 maart 2022 9:36:53

---

Beste 5.1.2.e,

Dank voor de schriftelijke bevestiging. Jammer dat we er zonder tussenkomst van de rechter niet uit lijken te komen. Ik had via 5.1.2.e al gevraagd om de verhinderdata en contactgegevens van jullie advocaat. Zouden jullie mij dat per omgaande nog kunnen laten weten zodat ik de rechtbank ook jullie verhinderdata kan opgeven?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e  
ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 16 maart 2022 16:11  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Subject:** PI59- Erfpachtaanbieding reactie op brieven van 1 februari en 11 maart 2022

Geachte 5.1.2.e,

Hierbij stuur ik u de reactie op uw brieven van 1 februari en 11 maart 2022 inzake de erfpachtaanbieding voor het project PI59.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e  
Zuidas  
**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
5.1.2.e

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](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

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

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: ZAAK: Cityhold Prinses / Gemeent Amsterdam - KG - Rechtbank Amsterdam - C/13/. - 230009636  
**Datum:** donderdag 24 maart 2022 9:32:00  
**Bijlagen:** [img001.png](#)  
[AanvraagKortGeding \(16\).pdf](#)  
[2022.03.21 CONCEPT dagvaarding kort geding erfpachtaanbieding in GS PI59.pdf](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 22 maart 2022 8:31  
**Aan:** 5.1.2.e > 5.1.2.e  
; 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: ZAAK: Cityhold Prinses / Gemeent Amsterdam - KG - Rechtbank Amsterdam - C/13/. - 230009636

Allen,

Tbv de bespreking vanmiddag.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 21 maart 2022 23:17  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: ZAAK: Cityhold Prinses / Gemeent Amsterdam - KG - Rechtbank Amsterdam - C/13/. - 230009636

Dag 5.1.2.e,

Hierbij stuur ik je een afschrift van de e-mail die we vanavond ontvingen van de advocaat van Cityhold, met in de bijlage de concept-dagvaarding. Wil jij deze alvast doorsturen aan de personen die morgen bij het gesprek aanwezig zijn?

Groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 21 maart 2022 21:15

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: ZAAK: Cityhold Prinses / Gemeent Amsterdam - KG - Rechtbank Amsterdam - C/13/. - 230009636

Geachte 5.1.2.e,

Bijgaand de conceptdagvaarding zoals vanmiddag ingediend bij de rechtbank met begeleidend schrijven rondom de verhinderdata. Ik heb niet onze e-mailcorrespondentie overlegd, maar wel jullie argument dat er meerdere mensen mee moeten vanuit de Gemeente en jullie pas onlangs bekend zijn geworden met de zaak.

Wij maken morgen de processtukken in orde en kunnen deze – onder voorbehoud van aanpassingen in volgorde en omvang – alvast toesturen als u dat op prijs stelt.

Zodra ik verneem van de rechtbank – ik ga ervan uit dat u rechtstreeks wordt gebeld – laat ik dat weten.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** maandag 21 maart 2022 17:09

**To:** [kortgeding.ams@rechtspraak.nl](mailto:kortgeding.ams@rechtspraak.nl)

**Cc:** 5.1.2.e

; 5.1.2.e C/13/.

<[230009636.LEGAL\\_A@dms.houthoff.com](mailto:230009636.LEGAL_A@dms.houthoff.com)>

**Subject:** ZAAK: Cityhold Prinses / Gemeent Amsterdam - KG - Rechtbank Amsterdam - C/13/. - 230009636

AANVRAAG DATUM KORT GEDING

---

**HOUTHOFF**

Edelachtbare heer/vrouwe,

In bovengenoemde zaak zend ik u hierbij het formulier aanvraag kort geding datum, alsmede de concept kort geding dagvaarding, met het verzoek een datum en tijdstip voor het te houden kort

geding te bepalen. De door de Gemeente opgegeven verhinderdata in combinatie met de weekenddagen leiden tot een zeer beperkt aantal beschikbare data half april. De gemachtigde van de Gemeente voert – in reactie op bezwaren dezerzijds tegen deze beperkte beschikbaarheid – zonder nadere motivering aan dat vanuit de Gemeente meerdere mensen aanwezig moeten zijn en het dossier pas onlangs bij de huisadvocaat bekend is geworden. Gelet op hetgeen door Cityhold is aangevoerd, zowel ten aanzien van de spoedeisendheid, alsmede de relatief beperkte omvang van de rechtsvraag, verzoek ik u bij het inplannen van een zittingsdatum geen rekening te houden met de verhinderingen van de Gemeente en op de kortst mogelijke termijn een zitting in te plannen.

In afwachting van uw berichten en met vriendelijke groet,

## HOUTHOFF

5.1.2.e

5.1.2.e

T5.1.2.e

E5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e ; [Soe-Agnie, Monique](#)  
**Onderwerp:** Overleg Monique Soe Agnie met directie G&O  
**Datum:** dinsdag 29 maart 2022 14:08:45

---

Hallo 5.1.2.e,

Ik heb Monique even bijgepraat over de situatie rond PI59 en Cityhold. Zij zou graag voordat de erfpachtaanbieding de deur uit gaat even overleg hebben met 5.1.2.e en/of Carolien over het besluit om nu wel een erfpachtaanbieding te doen.

Monique en ik kunnen morgenmiddag na 14.00 uur en ook nog vanmiddag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T5.1.2.e

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold  
**Datum:** donderdag 31 maart 2022 15:58:20  
**Bijlagen:** [2022-03-31 definitieve aanbieding prinses irenestraat 59-61.docx](#)

---

Beste allemaal,

Hierbij de laatste, definitieve versie van de aanbiedingsbrief. Ik heb de laatste wijzigingen net telefonisch afgestemd met 5.1.2.e Wat mij betreft kan de brief vandaag nog worden verstuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e |

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 14:40  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
>; 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold

Hoi 5.1.2.e,

5.1.2.e heb ik zojuist de definitieve erfpachtaanbieding gelezen.

Ik heb 2 aandachtspuntjes,

Onder punt 6: toestemming sloop. Hieruit maakt ik op dat ze sowieso kunnen beginnen met slopen zonder dat ze de erfpachtaanbieding moeten accepteren. 5.2.1

Dit maakt wellicht de discussie over de omvang van de afkoopsom 5.2.1

Onder perceeluitbreiding/ingangsdatum staat dat ze deze grond nog niet in gebruik mogen nemen. Echter huren ze de grond nu ook al van de gemeente, dus ze gebruiken het nu al.

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 12:57

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Beste 5.1.2.e,

5.1.2.e . Ik zou graag zien dat 5.1.2.e nog een laatste check doet omdat hij betrokken is bij alle afspraken. Ik heb het hem gevraagd dus ik hoop dat dat op tijd lukt.

Ik stuur je hierbij de correspondentie die wij met Cityhold hebben gehad. Ik ga er vanuit dat dit ook het juiste adres is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T5.1.2.e

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 12:14

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Hoi 5.1.2.e,

Ik zal ervoor zorgen dat de aanbidding per e-mail en per post wordt verstuurd.

5.1.2.e zou jij z.s.m. het e-mailadres van de erfpachter naar mij willen toesturen? Ik kan namelijk alleen de e-mailadressen van G&S terugvinden.

Alvast bedankt!

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 12:04

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Allen,

Hierbij stuur ik jullie de definitieve erfpachtaanbieding. Zorgen jullie voor spoedige verzending aan Cityhold, zowel per e-mail als per post? Zodra de aanbieding is verzonden ontvang ik graag een kopie per mail, zodat ik de aanbieding ook direct aan de advocaat van Cityhold kan doorsturen.

Het is vervolgens afwachten wat de wederpartij zal beslissen met betrekking tot het kort geding. Zolang wij niet vernemen dat het kort geding wordt ingetrokken danwel wordt aangehouden, moeten we ervan uitgaan dat de zitting volgende week donderdag doorgaat. We zullen dan ook alvast een begin gaan maken met het opstellen van de pleitaantekeningen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

F: 5.1.2.e

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 11:01

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Allen,

Zoals gister besproken zou ik nog twee punten uitzoeken. Het eerste punt betrof het onderdeel of de Afsprakenbrief en Allonge komen te vervallen met het sluiten van de erfpachtovereenkomst. In de allonge staan echter nog restverplichtingen, zoals de sportfaciliteit en de tijdelijke bouwweg. De Afsprakenbrief en allonge kunnen derhalve niet komen te vervallen.

Het tweede punt betreft de situatie dat de vergunning niet onherroepelijk wordt. Na overleg met 5.1 stel ik voor dit onderdeel als volgt aan te passen:

“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.”

Graag ontvangen we de aangepaste aanbieding.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 30 maart 2022 16:54

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Ha 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij stuur ik jullie de concept-aanbieding met de aanpassingen zoals zojuist besproken. Ook sluit ik de vandaag aan de gemeente betekende dagvaarding bij.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

F: 5.1.2.e

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 30 maart 2022 10:49

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold

Ja, 15.00 is prima..

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 30 maart 2022 10:43

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Cityhold

Hoi 5.1.2.e

Wij zijn nu bezig met de erfpachtaanbieding. Heb jij vanmiddag tijd om onze aanvullingen te bespreken? Bijvoorbeeld rond 15 uur?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur & Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

F 5.1.2.e

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/>

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;  
Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen;  
Artikel 8.8. Woo: processtukken.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij  
**Datum:** donderdag 31 maart 2022 8:41:34

---

Ho 5.1.2.e

Dank voor je bericht. De punten die jij noemt zijn inmiddels geadresseerd en opgenomen in de brief. De huisadvocaat stuurt straks een aangepaste versie, deze zal ik jullie ook toesturen. Mbt sloop is opgenomen dat daarvoor apart toestemming gevraagd moet worden (ogv de toepasselijke algemene bepalingen). Verder is aansprakelijkheid uitgesloten.

Ik had nog wel een vraag over onherroepelijkheid van de vergunning. Ik bel je daar straks even over.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 31 maart 2022 8:03  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij  
**Urgentie:** Hoog

Goedemorgen,

De tekst van de brief is duidelijk. Er hangt wat mij betreft nog wel twee vragen in de lucht. Is dit nu een vrijbrief om te mogen starten met sloop? We gaan er denk ik vanuit dat we voor 1 september overeenstemming hebben zodat de akte zou kunnen passeren, geven we dan ook toestemming voor de bouw? Dit hoeft niet in de brief te staan, 5.2.1

In alle gevallen moeten we aansprakelijk afwenden zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is. In het bestuursrecht is dat ook zo: start is voor eigen rekening en risico. Zelfs als later blijkt dat de vergunning niet verleend kan worden. Ik kan me alleen (vaag) een zaak herinneren als de gemeente (bewust) ernstig haar werk fout heeft gedaan. Ik heb dit nu niet verder uitgezocht. Hoofdlijn is: geen aansprakelijkheid gemeente (via het bestuursrecht).

Overigens bedenk ik nu dat starten met slopen op basis van een melding wat anders is dan starten met de bouw op basis van de (niet onherroepelijke) omgevingsvergunning. De melding is geen besluit en kan dus niet onherroepelijk worden.

Als dit leidt tot toestemming sloop moeten we de aansprakelijkheid dus goed dichtzetten.

Tot slot begreep ik van 5.1.2.e dat G&S de prijs voor de grondoverdracht (misschien niet helemaal goed verwoord) als een tegenvaller ziet. Is het scenario zonder dit deel uitgedacht? En wat zijn we bereid te middelen.

Ik ben vandaag redelijk bereikbaar en beschikbaar voor overleg.

Groet 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 29 maart 2022 18:08

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
>5.1.2.e ; 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e ,

Hierbij de concept aanbieding met enkele aanpassingen. Graag jullie toevoeging mbt het uitsluiten van aansprakelijkheid van de gemeente indien de erfpachter toch start met de sloop/herontwikkeling. Verder is nu niet opgenomen dat apart toestemming voor sloop moet worden gevraagd, dat zal ook nog opgenomen moeten worden.

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2 e

Grond en Ontwikkeling / Zuidas

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

5.1.2.e Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

WTC, Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo (Weesperplein) en do (WTC)

Op dit bericht is een proclaimer van [toepassing.amsterdam.nl/proclaimer](https://toepassing.amsterdam.nl/proclaimer)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 17:27

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij

Beste allemaal,

Dank voor de toegestuurde stukken. 8.8

[Redacted content]

8.8

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 14:28

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij

Hierbij nog een concept afsprakenbrief waarin ontwikkelaar 5.1.2.e (als opmerking) aangeeft een koppeling te willen hebben met de acceptatie van de erfpachtaanbieding en een onherroepelijke omgevingsvergunning

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 25 maart 2022 12:33

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

cc: 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij

8.8

[Redacted content with colored markers]

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 24 maart 2022 17:22

**Aan:** [redacted] 5.1.2.e  
[redacted]; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
[redacted] 5.1.2.e 5.1.2.e  
[redacted]

**CC:** 5.1.2.e [redacted]

**Onderwerp:** RE: concept e-mail aan wederpartij

**Urgentie:** Hoog

Beste allemaal,

Bij nader inzien zullen we nog niet de hieronder geformuleerde e-mail aan de wederpartij versturen totdat we ons een volledig beeld hebben kunnen vormen van het dossier en ons hebben kunnen verdiepen in de al dan niet door de gemeente gedane toezeggingen. 8.8 [redacted]  
[redacted]

[redacted]

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2.e [redacted]  
M: 5.1.2.e [redacted]  
F: 5.1.2.e [redacted]  
5.1.2.e [redacted]

---

**Van:** 5.1.2.e [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 23 maart 2022 17:46  
**Aan:** 5.1.2.e [redacted]; 5.1.2.e [redacted]  
[redacted] 5.1.2.e 5.1.2.e  
[redacted] 5.1.2.e 5.1.2.e  
[redacted]

**CC:** 5.1.2.e [redacted]

**Onderwerp:** concept e-mail aan wederpartij

Beste allemaal,

In aansluiting op de bespreking van gistermiddag **8.8**

Gaan jullie hier mee akkoord?

Graag ontvangen wij ook nog de ontbrekende stukken uit het dossier, die genoemd worden op pagina 15 van de concept-dagvaarding (voor zover de gemeente over die stukken beschikt).

Met vriendelijke groet,

**5.1.2.e**

Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T: **5.1.2.e**

F: **5.1.2.e**

**5.1.2.e**

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

**Artikel 5.2.1 Woo:** persoonlijke beleidsopvattingen.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61  
**Datum:** dinsdag 5 april 2022 14:20:47

---

Graag even overleg, 5.2.1 .

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 5 april 2022 14:05  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Fwd: Aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61

Dag 5.1.2.e ,

Zie hieronder de reactie van de wederpartij. Kun jij later vanmiddag telefonisch overleggen? Ik ben vanaf half 4 beschikbaar.

Met vriendelijke groet

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** Tuesday, April 5, 2022 1:26:24 PM  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61

Beste 5.1.2.e ,

Nogmaals dank voor het toezenden van de Erfpachtaanbieding. Zoals gisteren besproken hadden wij nog een aantal aandachtspunten. Uit ons gesprek bleek dat deze aandachtspunten niet onoverkomelijk leken. Zou jij voor woensdag (morgen) 12u00 nog schriftelijk kunnen bevestigen dat we met oog op de Erfpachtaanbieding van het volgende uit kunnen gaan:

1. De privaatrechtelijke toestemming voor de sloop staat los van het passeren van de akte zodat met de sloop (op 1 mei 2022) kan worden begonnen alvorens de akte is gepasseerd.
2. Cityhold kan de Erfpachtaanbieding tot 30 april 2022 eenzijdig aanvaarden los van de status van de omgevingsvergunning.
3. De bestuurlijke goedkeuring van de Erfpachtaanbieding door de Gemeente (College) is niet afhankelijk van de status van de omgevingsvergunning.
4. De volgende planning kan worden aangehouden:
  - a. 15 april 2022: definitieve Erfpachtaanbieding aan de hand van overleg over enkele commerciële punten (zie onder)
  - b. 22 april 2022: aanvaarding definitieve Erfpachtaanbieding door Cityhold
  - c. 31 mei 2022: concepterfpachtakte gereed

d. 15 juni 2022: uiterlijke datum passeren erfpachttakte

Na de schriftelijke bevestiging van bovenstaande uitgangspunten, zullen wij het kort geding definitief intrekken.

Verder zijn er nog een paar commerciële punten van aandacht waar G&S / Cityhold graag nog met de Gemeente over spreken (waaronder de timing van de bouwplanning die nu te kort lijkt en de overdraagbaarheid van de erfpacht), maar daar zal apart over worden gesproken. Wel gaan wij ervan uit dat hier voor 15 april definitieve afspraken over kunnen worden gemaakt.

Graag beschikbaar voor overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** donderdag 31 maart 2022 17:48

**To:** 5.1.2.e

**Cc:** 5.1.2.e

**Subject:** Aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61

**Importance:** High

Beste 5.1.2.e

Hierbij stuur ik je de erfpachtaanbieding met bijlagen, zoals deze zojuist door de gemeente aan de door jou opgegeven e-mailadressen van je cliënte is verstuurd. De brief wordt morgen ook per post verstuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur en Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

F: 5.1.2.e

5.1.2.e

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](http://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](http://www.houthoff.com).  
\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING  
**Datum:** dinsdag 12 april 2022 13:49:16

---

Dank 5.1.2.e ,

Er wordt gewerkt aan een herziene aanbieding. Er zijn vanmorgen met spoed nieuwe berekeningen aangevraagd. Als het in concept gereed is, sturen we het langs jullie.

Dank en groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 12 april 2022 13:47  
**Aan:** 5.1.2.e >; 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

Allen,

Beide directies hebben hun akkoord gegeven. Wij zullen het voorstel nu rechtstreeks doorsturen aan de advocaat van Cityhold. Kunnen jullie het voorstel verwerken in de erfpachtaanbieding en dan nog een keer aan ons mailen voor de laatste check?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 12 april 2022 10:04  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

**Urgentie:** Hoog

Allen,

Zie hieronder onze toevoegingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur & Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T5.1.2.e

F5.1.2.e

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:** dinsdag 12 april 2022 9:21

**Aan:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

Dank, ik heb net nog kort afgestemd met 5.1.2.e en ik stuur het door!

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 12 april 2022 9:20

**Aan:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

Hoi 5.1.2.e

Prima mail voor de directies. Ik heb geen opmerkingen:aanvullingen.

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** Tuesday, April 12, 2022 8:37:50 AM  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING

Hoi 5.1.2.e,

Dank voor je mail. Zie hieronder enkele toevoegingen in rood. Het lijkt me goed duidelijk aan te geven wanneer de betalingsverplichting ingaat. Verder vroeg ik mij nog af wat te doen indien de buurt een voorlopige voorziening vraagt en dit wordt toegewezen door de rechter. 5.2.1

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 11 april 2022 22:32  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59 - SPOEDVERZOEK IVM KORT GEDING  
**Urgentie:** Hoog

Beste collega's,

Zoals vanmiddag besproken, hierbij een concept mail voor Carolien 5.1.2.e en directie Zuidas (Monique) waarin we het verzoek tot het maken van een keuze voorleggen. Hebben jullie nog op-/aanmerkingen of verbetersuggesties? Graag op een zo kort mogelijke termijn reageren, dan kan het morgenochtend vroeg worden doorgestuurd.

Ik vraag mij nog 1 punt af wat betreft de opgenomen vrijwaring. Moet dat niet worden uitgebreid richting de erfpachter en diens evt. rechtsoptvolgers onder algemene en/of bijzondere titel (nu is vrijwaring gericht op derden, maar de erfpachter zelf moet natuurlijk ook geen claim bij de gemeente gaan indienen)? 5.2.1 lijkt me goed dat op te nemen in de akte, zodat ook voor evt. rechtsoptvolgers geldt.

Dank en groet,

--

Beste Carolien en Monique,

Het transformatieproject gelegen aan de Prinses Irenestraat 59 en 61 is bij jullie bekend. De gemeente (met Zuidas als opdrachtgever) en erfpachter (Cityhold) hebben eerder afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in:

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

### Achtergrond

Zoals eerder besproken, staat een aantal zaken - vergeleken met de gebruikelijke werkwijze - bij nader inzien helaas onjuist, onduidelijk c.q. onvolledig in voormelde overeenkomsten wat betreft het moment waarop de gemeente de erfpachtaanbieding moet doen en wanneer de aktepassering (na acceptatie van de aanbieding) zal plaatsvinden. Normaliter doet de gemeente bij transformatieprojecten geen erfpachtaanbieding voordat de benodigde publiekrechtelijke toestemming onherroepelijk is geworden en is aktepassering op dat moment nog helemaal niet aan de orde. Echter, in voormelde Afsprakenbrief staat o.a.: "*De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend.*" In de Allonge staat o.a.: "[...] stemt de gemeente ermee in om de datum van aktepassering op te schuiven naar uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk tot 1-7-2023." De omgevingsvergunning is afgegeven, maar thans nog niet onherroepelijk. Er is een actieve buurt die ageert tegen de verleende omgevingsvergunning. **Het bezwaar dat de buurt had ingediend is ongegrond verklaard door de gemeente.** Op dit moment is niet met zekerheid te stellen of en zo ja, wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. **De publiekrecht juristen geven echter aan dat de kans dat de vergunning wordt vernietigd zeer klein is.** ~~Desondanks wil~~ De erfpachter wil de erfpachtwijzigingen definitief doorvoeren middels aktepassering, naar eigen zeggen voornamelijk vanwege het rondkrijgen van de financiering en het voorkomen van oplopende kosten daaromtrent, alsmede vanwege prijsafspraken die met de aannemer zijn gemaakt en het hebben van een toekomstig huurder. De gemeente heeft aktepassering tot op heden geprobeerd af te houden, met name om te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarbij het erfpachtrecht is aangepast terwijl de benodigde publiekrechtelijke toestemming niet (geheel) onherroepelijk wordt. Die situatie is onwenselijk.

### Kort geding

Cityhold heeft middels een kort geding de kwestie voor de rechter gebracht. Daarvoor hadden we op 31 maart jl. de erfpachtaanbieding gedaan, waarmee we de op dat moment voornaamste eis van de erfpachter hadden ingewilligd (namelijk het sturen van de aanbieding). Het kort geding is vervolgens door de erfpachter aangevuld met de eis dat de gemeente ook haar medewerking moet verlenen aan aktepassering op relatief korte termijn (medio juni 2022). Afgelopen donderdag was de zitting, waarbij partijen hun verhaal hebben gedaan.

Lang verhaal kort: de rechter heeft partijen 2x de gang op gestuurd met het verzoek om er onderling uit te komen. Er werd geen gedeelde oplossing gevonden, waarna de erfpachter de rechtbank heeft verzocht om direct uitspraak te doen. **De rechter koos ervoor om niet direct uitspraak te doen, maar partijen nog de gelegenheid te geven tot woensdag 14 uur om tot een minnelijke regeling te komen.** Hij overwoog dat het aankomt op een belangenafweging, waarbij het belang van Cityhold hem duidelijk was, maar dat hij zich afvroeg wat het belang van de gemeente is bij het willen wachten met het transport van de akte.

De inschatting van de huisadvocaat is dat in geval van vonnis de voorzieningen van Cityhold worden toegewezen, hoewel hierover natuurlijk geen zekerheid kan worden gegeven. De rechter kwam er echter niet direct uit en heeft partijen naar huis gestuurd met de melding dat we tot uiterlijk woensdag 14u krijgen om er toch nog minnelijk uit te komen (of aan te geven dat we daadwerkelijk een uitspraak wensen van de rechter). Als we er niet minnelijk uitkomen, of aangeven dat we een uitspraak wensen, dan zal de rechter uitspraak doen. De uitkomst van een uitspraak valt op voorhand lastig te voorspellen. In theorie zijn er (op hoofdlijnen) 2 uitkomsten mogelijk als de rechter uitspraak doet:

**A. de rechter wijst de eis (t.a.v. de aktepassering) van de erfpachter af.**

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

**B. De rechter wijst de eis toe.**

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

### **Optie tot schikking**

Naast de optie om de rechter een uitspraak te laten doen, ligt op dit moment ook (nog) de weg open om met de erfpachter afspraken te maken en er op die manier minnelijk – zonder uitspraak van de rechter – uit te komen. Betrokkenen 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e en ik hebben deze optie besproken, mede in het licht van de mogelijke alternatieven, en vorige week vrijdag kort afgestemd met 5.1.2.e. Gelet op de mogelijke alternatieven, is het advies van betrokkenen om te proberen er nu toch minnelijk uit te komen met Cityhold. De reden hiervoor is omdat dit wellicht nog het enige moment is om mogelijke risico's voor de gemeente middels een vrijwaring te kunnen uitsluiten. Na ons interne overleg van afgelopen vrijdag heeft 5.1.2.e (huisadvocaat) met de advocaat van Cityhold gesproken en aangegeven dat we bereid zijn te onderhandelen over een schikking, uitgaande van de voorwaarden dat de gemeente wordt gevrijwaard tegen eventuele claims van derden en dat er geen ontbindende voorwaarde in de herziene erfpachtaanbieding wordt opgenomen. Met een ontbindende voorwaarde kan de erfpachter de erfpachtovereenkomst incl. de aanvullende afkoopsom van ca. 5.1.2.b namelijk ontbinden indien de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Na realisatie zal het nieuwe gebouw in het kader van de controle op naleving van de erfpachtbepalingen ook worden nagemeten, maar die clause was al opgenomen in de eerder erfpachtaanbieding. Naar aanleiding van dat gesprek is gisteren door 5.1.2.e namens de erfpachter onderstaand bericht gestuurd met daarin een voorstel gericht aan de gemeente (zie gele arcering).

### **Voorstel**

Het voorstel hebben we gisteren intern besproken en op onderdelen aangepast/aangescherpt tot onderstaand voorstel op hoofdlijnen (indien hiervoor wordt gekozen dan zal één en ander nader worden uitgewerkt – deels ook woordelijk in andere uitwerking/bewoordingen – in een herziene erfpachtaanbieding) :

- Cityhold stemt in met de overige voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022.
- Partijen zullen de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de bestemmings-/bebouwingswijziging en perceeluitbreiding, ongewijzigd laten, indien na aktepassering onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft (lees: omgevingsvergunning wordt niet – geheel of op onderdelen – onherroepelijk). ~~Toevoegen voor de duidelijkheid wanneer betalingsverplichting ingaat.~~

[Opmerking Huisadvocaat: als het goed is, staat dat al in de aanbidding. Daarom zou ik dit niet nogmaals opnemen.]

- Cityhold de Gemeente vrijwaart tegen claims van derden voortvloeiende uit of verband houdend met het bouwen in strijd met publiekrechtelijke regelgeving. [Opmerking Huisadvocaat: in de aanbidding van 31 maart jl. is al opgenomen dat de gemeente niet aansprakelijk is jegens Cityhold wanneer achteraf mocht blijken dat de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Een extra exoneration van Cityhold is dus niet nodig.]
- Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbidding 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 m<sup>2</sup>*"; dat dient volgens een opgave namens de erfpachter 172 m<sup>2</sup> te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gerealiseerd. In de herziene erfpachtaanbidding zal dat moeten worden opgenomen, niet alleen op voormelde plek in de aanbidding maar ook daarvoor bij de bestemmings-/bebouwingswijziging en bij de perceeluitbreiding (het terras valt immers volgens opgave G&S voor 113 m<sup>2</sup> binnen de grenzen van het huidige erfpachtrecht en voor 59 m<sup>2</sup> 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 erfpachtaanbidding opgenomen.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbidding 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 binnen een redelijke termijn na een verzoek daartoe van de erfpachter zal worden beslist door de gemeente.*" Hierbij wordt opgemerkt richting de erfpachter dat dit een nieuw punt is dat niet ter zake doet gelet op de eisen zoals gesteld in het kort geding. Tevens heeft de erfpachter gedurende de zitting aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de erfpachtaanbidding, behoudens datgene wat erfpachter eist wat betreft het door de gemeente medewerking verlenen aan aktepassering. **Er werd ter zitting ook nadrukkelijk aangegeven dat overdracht niet aan de orde was, hetgeen in de erfpachtaanbidding over overdracht is vermeld derhalve handhaven 5.2.1**
- De toevoeging op pag. 9 van de erfpachtaanbidding d.d. 31 maart 2022 ("*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.*") komt te vervallen in de herziene erfpachtaanbidding, omdat dit niet meer relevant is met het passeren van de akte onder de hiervoor genoemde voorwaarden.

De planning die de gemeente kan volgen met inachtneming van bovenstaande, is als volgt:

1. 20 april 2022: uiterlijk ontvangst herziene Erfpachtaanbidding; **NB**: gelet op Goede Vrijdag en Pasen. Tevens dient de aanbidding op onderdelen aangepast te worden en dienen nieuwe erfpachtberekeningen te worden gemaakt.
2. 22 april 2022: aanvaarding herziene Erfpachtaanbidding door Cityhold; **NB**: later kan ook, mits binnen de geldigheidstermijn van de herziene aanbidding (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. **Tenzij op dat moment voorlopige voorziening van kracht is?** [Opmerking Huisadvocaat: een VoVo beïnvloedt onze positie niet. Wij hebben immers onze risico's afgedekt. Alleen Cityhold heeft last van de VoVo.]

Bovenstaande kan middels een herziene erfpachtaanbieding worden aangeboden, een aanvullende (separate) overeenkomst is ook volgens de gemeente niet nodig of wenselijk.

De belangrijkste punten in bovenstaand voorstel voor de gemeente zijn de vrijwaring van genoemde risico's en het niet hoeven terugdraaien van de erfpachtovereenkomst (en dus ook niet hoeven terugbetalen van (een gedeelte van) de aanvullende afkoopsom) als de omgevingsvergunning onverhoopt niet onherroepelijk wordt.

#### Verzoek tot nemen besluit

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

Mede namens **5.1.2.e** **5.1.2.e** en **5.1.2.e**,

Dank en groet,

**5.1.2.e**

---

**Van:** **5.1.2.e**

**Verzonden:** maandag 11 april 2022 13:41

**Aan:** **5.1.2.e** **5.1.2.e**

**5.1.2.e**; **5.1.2.e** **5.1.2.e**

**CC:** **5.1.2.e** **5.1.2.e**

**Onderwerp:** FW: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

**Urgentie:** Hoog

5

Allen,

Zie onderstaand voorstel van Cityhold. Zullen we hierover eind van de middag even overleggen?

Met vriendelijke groet,

**5.1.2.e**

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur & Organisatie

**Gemeente Amsterdam**

T **5.1.2.e**

F **5.1.2.e**

**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:** maandag 11 april 2022 13:34

**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

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 het ongewijzigd laten van de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de perceelwijziging alsmede de bebouwingwijziging ook indien onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft.
- Cityhold bereid is de Gemeente te vrijwaren voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.
- 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 G&S en 5.1.2e nog wel contact geweest over de terrasmeters. Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbieding staat ten aanzien van de bestemming van de gewijzigde erfpachtpercelen tezamen: "niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m<sup>2</sup>"; dat dient 172 m<sup>2</sup> te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gerealiseerd. In de definitieve erfpachtaanbieding zou dat moeten worden opgenomen.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbieding ten aanzien van de schriftelijke toestemming van de Gemeente voor overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw wordt toegevoegd: "welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en uiterlijk binnen zes weken na een verzoek daartoe zal worden verstrekt." In dit kader bevestigen wij graag nogmaals dat 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: ontvangst definitieve Erfpachtaanbieding
2. 22 april 2022: aanvaarding definitieve Erfpachtaanbieding door Cityhold
3. 31 mei 2022: concept-erfpachtakte gereed
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

T 5.1.2.e

F 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59  
**Datum:** woensdag 20 april 2022 11:02:50  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)

---

Bedankt 5.1.2.e! Ik zal de aanbieding straks per mail versturen.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 16:06  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Nog één kleine aanvulling. Zie bijlage.

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 15:28  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Hoi allen,

Hierbij ontvangen jullie de definitieve aanbieding. Als iedereen akkoord is, zal ik de aanbieding morgen per mail versturen.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 14:06  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

He 5.1.2.e

Er zijn met Cityhold duidelijke afspraken gemaakt over de planning: de aanbieding moet tijdig worden geaccepteerd en de concept-akte moet uiterlijk op 24 mei zijn ontvangen, zodat uiterlijk 15 juni a.s. kan worden gepasseerd. De aanbieding kan in theorie ook nog na 22 april worden geaccepteerd. De datum van acceptatie kun je dus op 20 mei 2022 laten staan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 13:57  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Hoi allen,

Ik ben op dit moment bezig om de aanbidding aan te passen en ik vroeg mij af of de aanbidding nu geldig is tot en met 20 mei of toch 22 april?

Ik hoor het graag.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 11:09

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

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

Allen,

Ik heb verder geen opmerkingen. Wel moeten we bezien of we de perceelsuitbreiding moeten publiceren in het kader van het Didam-arrest. Vorige week hebben we namelijk een overleg met enkele notarissen gehad over de gevolgen van het Didam arrest en daaruit bleek dat notarissen (in ieder geval de betreffende) geen akten passeren indien niet voldaan is aan de voorwaarden van het Didam arrest.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 10:53

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

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

Ho 5.1.2.e

Zie bijgaand onze aanpassingen. De belangrijkste is de termijn voor aktepassering. Deze is uiterlijk 15 juni 2022, mits Cityhold de erfpachtaanbidding tijdig heeft geaccepteerd en de gemeente uiterlijk 24 mei 2022 de concept akte heeft ontvangen. De oude termijnen stonden nog wel in de akte, maar gelden niet meer. Die hebben we eruit gehaald.

Als jullie nog vragen hebben, laat het ons dan weten.

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 erfpachtaanbidding. 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  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e  
5.1.2.e  
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, vroeg en wij ons af of er een planschadeovereenkomst is met Cityhold.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
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  
[Redacted]  
[Redacted]

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

Dag 5.1.2.e

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 14 april 2022 9:35

**Aan:** 5.1.2.e  
[Redacted]  
[Redacted]

**CC:** 5.1.2.e

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

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:**  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Re: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

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:**  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

Hoi

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	5.1.2.b	5.1.2.b
-	Onbebouwd t.b.v. kantoorruimte en horeca	1.288 m² kavel	5.1.2.b	1	0,25	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b

Perceel	Bestemmings-/ bouwingswijziging	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec.	factor onbebouwd	Erfpacht-grondwaarde	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon
<b>Nieuwe bestemming:</b>								
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
-	Kantoorruimte 100% (nieuw)	7.679 m² bvo	5.1.2.b	0,90	n.v.t.			
-	Horeca (souterrain)	359 m² bvo	5.1.2.b	0,90	n.v.t.			
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	113 m²	5.1.2.b	0,90	0,25			
-	Fietsenstalling (souterrain)	433 m² bvo	5.1.2.b	0,90	n.v.t.			
-	Parkeren tbv kantoor (half verdiept)	80 p.p.	5.1.2.b	0,90	n.v.t.			
s.totaal							5.1.2.b	
<b>Oude bestemming:</b>								
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
-	Kantoorruimte 100% (souterrain)	2.646 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.			
-	Parkeren tbv kantoor (maaiveld)	61 p.p.	5.1.2.b	1,00	n.v.t.			
s.totaal							5.1.2.b	
Meerwaarde							5.1.2.b	
Canonverhoging								5.1.2.b
Totale Meerwaarde							5.1.2.b	
Canonverhoging totaal								5.1.2.b
Huidige canon								5.1.2.b
Totaal							Nieuwe canon	5.1.2.b

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.b

Met dank aan onze berekenaars/controleurs en 5.1.2.b

Groet,

5.1.2.b

**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 PI59

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 PI59

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 PI59

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

T 5.1.2.e

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
E: 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://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 ; 5.1.2.e  
**Subject:** [EXT] RE: Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

**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  
Huisadvocaat  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 11 april 2022 13:34  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Cityhold || wijziging erfpachtakte PI59

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 perceelswijziging alsmede de bebouwingswijziging bestemmings-/bebouwingswijziging 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 (erfpacht)overeenkomst 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 G&S en Erik de Bruijn nog wel contact geweest over de terras meters. Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtstreep 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 m<sup>2</sup>"; dat dient volgens een opgave namens de erfpachter 172 m<sup>2</sup> 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-/bebouwingswijziging en bij de perceeluitbreiding (het terras valt immers volgens opgave G&S voor 113 m<sup>2</sup> binnen de grenzen van het huidige erfpachtrecht en

voor 59 m<sup>2</sup> 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 20 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

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://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](http://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](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)  
**Datum:** donderdag 28 april 2022 14:46:27

---

Tkn

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 april 2022 13:37  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Bij deze:  
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/nieuws-vastgoedprofessionals/voornemen-overeenkomst-renovatie/>

Alles goed zo?  
Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 april 2022 13:12  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Fijn, dankjewel

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 april 2022 11:00  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Hi 5.1.2.e, het wordt asap online gezet. Zodra ik een link heb, deel ik deze met je. Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 26 april 2022 14:43  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Hoi 5.1.2.e

Hierbij de foto/render die ik van de ontwikkelaar heb ontvangen daarnaast hieronder ook alvast een voorzet voor het nieuwsbericht op basis van je voorbeeld  
Kan je hiermee uit de voeten?

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

## Voornemen overeenkomst renovatie kantoorgebouw PI59

**Om het kantoorgebouw PI59 te renoveren willen we met de erfpachter afspraken maken. Onderdeel van deze afspraken betreft de groene inrichting van de buitenruimte waarvoor we een aanvullende grondstrook in erfpacht willen uitgeven.**

Het toekomstige perceel wordt daarmee 8.004 vierkante meter groot. Het ligt aan het Prinses Irenestaat 59 op de Zuidas van Amsterdam

Meer informatie in de [volledige aankondiging](#).

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 26 april 2022 13:36

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Hi 5.1.2.e,

Mijn emailadres is 5.1.2.e (5.1.2.e)

Het plaatsen kan natuurlijk! Wat we doen is het hele bericht plaatsen én een nieuwsbericht. Het is nieuwsbericht bestaat uit 1 of 2 korte alinea's waarin we in helder amsterdams vertellen wat er gaat gebeuren. Voorbeeld is deze:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/nieuws-vastgoedprofessionals/voornemen-overeenkomst-verbouwing/>

Kun je de tekst voor zo'n alinea aanleveren? Dan kan ik hem eventueel nog wat aanscherpen.

En kun je een foto aanleveren (inclusief vermelding van fotograaf)?

Dankje! Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 26 april 2022 13:22

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 26 april 2022 10:01

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 (in het kader van het Didam-arrest)

Hoi 5.1.2.e

Kan jij onderstaande publicatietekst voor de perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam op de site "vastgoedprofessionals" plaatsen (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/>) De publicatietekst is reeds voorgelegd en akkoord bevonden door de Didam-werkgroep van G&O (5.1.2.e).

Qua planning dient dit zo spoedig mogelijk te gebeuren aangezien de uitgifte op korte termijn gaat plaatsvinden. Gaat dit lukken in de eerste week van mei? Ik hoor graag van je

**Ten behoeve van de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam is de gemeente Amsterdam voornemens een grondstrook aanvullend in erfpacht uit te geven aan de erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. Het betreft zodoende een perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam.**

### Het perceel

Het perceel dat wordt uitgegeven en waarmee het erfpachtrecht wordt uitgebreid betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 3004 en is circa 1.347 m<sup>2</sup> groot.

Deze perceeluitbreiding is noodzakelijk om de groene inrichting van de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente meent dat de Erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de enige serieuze gegadigde is om de gewenste ontwikkeling te realiseren aangezien deze groeninrichting rechtstreeks gekoppeld is aan de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam, waar Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de erfpachter van is.

### Vervaltermijn

Partijen die zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk xx juni 2022 (20 dagen na publicatie van het voornemen op de gemeentelijke website) een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling van de betreffende kavel worden gemaakt.

Mocht je nog vragen hebben, bel gerust

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectleider grond en ontwikkeling Zuidas

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 16:38

**Aan:** 5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61

Hoi 5.1.2.e

Akkoord met de tekst, uitgezonderd het kopje Vervolgstappen. Dit kan zoals besproken komen te vervallen.

Qua communicatie toch even contact opnemen met 5.1.2.e, de communicatie adviseur van Erfpacht kon ik niet zo snel vinden.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 12:51

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61

Hoi 5.1.2.e

Hierbij mijn voorzet voor de publicatietekst voor de perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam. Wil jij deze nog even controleren en aanvullen waar nodig?

**Ten behoeve van de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam is de gemeente Amsterdam voornemens een grondstrook aanvullend in erfpacht uit te geven aan de erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. Het betreft zodoende een perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam.**

#### **Het perceel**

Het perceel dat wordt uitgegeven en waarmee het erfpachtrecht wordt uitgebreid betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 3004 en is circa 1.347 m<sup>2</sup> groot.

Deze perceeluitbreiding is noodzakelijk om de groene inrichting van de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente meent dat de Erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de enige serieuze gegadigde is om de gewenste ontwikkeling te realiseren aangezien deze groeninrichting rechtstreeks gekoppeld is aan de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam, waar Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de erfpachter van is.

#### **Vervolgstappen**

De gemeente heeft Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de gelegenheid gegeven een erfpachtaanbieding te accepteren. Bij acceptatie zal deze vervolgens via een notariële akte leiden tot een wijziging van het erfpachtrecht.

#### **Vervaltermijn**

Partijen die zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk xx juni 2022 (20

dagen na publicatie van het voornemen op de gemeentelijke website) een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling van de betreffende kavel worden gemaakt.

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 11:37

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Hoi 5.1.2.e,

Allereerst, dat is fijn, goed nieuws!

Wat betreft de publicatie: ik dacht dat publicaties altijd voor erfpachtaanbiedingen moeten plaatsvinden, maar misschien heb ik dat verkeerd begrepen. Het gaat om een niet-ondergeschikte perceeluitbreiding (> 10% uitbreiding van kavel). Dit traject dient door jou c.q. de projectgroep te worden getrokken in samenwerking met ASM. Bij een ander dossier waarbij de perceeluitbreiding niet-ondergeschikt is, heeft ASM het volgende met ons gedeeld: *"Hierbij de standaard afsluiting voor de publicatie. De onderbouwing van de uitbreiding moet vanuit het projectzelf komen, ism de jurist die er bij is betrokken."* E&U heeft hier verder geen rol in.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 11:27

**Aan:** 5.1.2.e

5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Zojuist mondeling te horen gekregen dat ontwikkelaar akkoord is op de erfpachtaanbieding. Naar verwachting komt de ondertekende versie snel retour

Conform planning zal de aktepassering medio juni plaatsvinden.

Om de aktepassering te kunnen laten plaatsvinden dient de gemeente (conform Didam arrest) te publiceren dat we de perceeluitbreiding 1 op 1 gunnen.  
Gezien de beroepstermijnen moet die publicatie voor medio mei plaats te vinden  
Wordt dit vanuit jullie georganiseerd? Of kan ik iets doen?

Ik hoor graag van jullie

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 12:00

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Hoi allen,

De herziene aanbieding heb ik zojuist per mail verstuurd.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 11:59

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Beste erfpachter,

Aangehecht treft u de herziene aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam (E3884/1). Korthedshalve verwijs ik u naar de inhoud van deze aanbieding.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Transformatiespecialist  
Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

## Gemeente Amsterdam

Email: 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

T: 5.1.2.e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

### Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

### Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

**Van:** [Schippers, Carolien \(Gebiedsontwikkeling & Transformatie\)](#)  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Re: verzoek tot instemming van vroegtijdige sloop PI59 Zuidas  
**Datum:** maandag 2 mei 2022 16:04:30  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image001.png](#)

---

Ha 5.1.2.e,  
Dank voor je antwoord, en goed dat het is geaccepteerd.  
Hierbij mijn akkoord  
Hartelijke groet,  
Carolien Schippers

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag, mei 2, 2022 2:22 PM  
**Aan:** Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)

5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: verzoek tot instemming van vroegtijdige sloop PI59 Zuidas

Hoi Carolien,

De erfpachtaanbieding is ondertekend en dus geaccepteerd  
Wil je nog formeel bevestigen dat je akkoord bent op de vroegtijdige sloop, dan kan ik dit doorgeven.

Ik hoor graag van je.

Mvg

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 april 2022 09:33  
**Aan:** Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)

5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: verzoek tot instemming van vroegtijdige sloop PI59 Zuidas

Hoi Carolien,

De gebruikelijke randvoorwaarden inzake de sloopwerkzaamheden zijn geborgd in het BLVC-kader, dat contractueel vastgelegd is in de afspraken brief.

De aanvullende randvoorwaarden inzake de vroegtijdig sloop zijn in de vorm van een Exoneratiebeding en een vrijwaring vastgelegd in de erfpachtaanbieding.  
(zie hieronder de passage uit de erfpachtaanbieding)

### **Exoneratiebeding**

*Indien u reeds voor het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning start met de sloop en herontwikkeling van Perceel 1 en/of Perceel 2, komen alle daaruit voortvloeiende en daarmee verband houdende financiële en juridische aanspraken voor uw rekening en risico. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade die direct of indirect wordt veroorzaakt door het reeds starten met de sloop en/of herontwikkeling, terwijl de hiervoor genoemde Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. Dit ondanks de toestemming ex art. 6 aanhef en onder sub d AB 1966.*

### **Vrijwaring**

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

Geeft dit voldoende antwoord op je vraag ?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

---

**Van:** Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)

5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 27 april 2022 19:49

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: verzoek tot instemming van vroegtijdige sloop PI59 Zuidas

Ha 5.1.2.e

Ik ben op de hoogte maar had begrepen dat er een aantal randvoorwaarden aan deze instemming zijn verbonden. Zij deze goed geborgd? En zo ja in welk document?

Hartelijke groet

Carolien

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag, april 26, 2022 3:25 PM

**Aan:** Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)

5.1.2.e

cc: 5.1.2.e

**Onderwerp:** verzoek tot instemming van vroegtijdige sloop PI59 Zuidas

Hoi Carolien,

Hierbij (zie onderstaande mail) het formele verzoek van de erfpachter tot vroegtijdige sloop van haar opstal op het erfpachtperceel Prinses Irenestraat 59-61 alvorens het nieuwe erfpachtrecht notarieel gepasseerd is. Ik ga er vanuit dat je op de hoogte bent dat deze toezegging reeds via een kort geding is gedaan en verwerkt in de erfpachtaanbieding.

Zodoende graag het verzoek in te stemmen met deze vroegtijdige sloop, zodat ik dit kan doorgeven aan de erfpachter.

Aangezien de start van de sloop gepland staat op aanstaande maandag 2 mei ontvang ik graag per omgaande je akkoord (uiterlijk donderdag)

Indien nodig ben ik uiteraard bereikbaar voor nadere toelichting. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectleider grond & ontwikkeling

Zuidas

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 22 april 2022 10:37

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: (privaatrechtelijke) bevestiging van instemming sloop

Beste 5.1.2.e,

Fijn dat we er nog onderling uit zijn gekomen met betrekking tot de wijziging van de erfpacht en de tijdige passering van de erfpachttakte. In de erfpachtaanbieding is opgenomen dat onder de huidige erfpachttakte nog aparte privaatrechtelijke toestemming benodigd is voor de sloopwerkzaamheden.

Publiekrechtelijk is de sloopmelding reeds bevestigd door de Omgevingsdienst (zie bijlage).

Graag verzoek ik via deze weg – zoals ook is afgestemd met G&S – de Gemeente ook privaatrechtelijk formeel in te stemmen met de sloopwerkzaamheden die benodigd zijn voor de herontwikkeling van PI59. Zoals bekend is de startdatum van de werkzaamheden 2 mei. Een overzicht van de gehele planning is opgenomen in de bijlage. De werkzaamheden zijn tevens aangekondigd in de buurt.

Gelet op de startdatum verzoek ik zo snel als mogelijk de instemming te bevestigen.

Indien nodig ben ik graag beschikbaar voor nader overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

[Disclaimer](#)

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 12:01

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Pr. Irenestraat 59 - Start sloopwerkzaamheden

Goedemorgen 5.1.2.e

Bijgaand de formele melding dat de sloop- en asbestwerkzaamheden op korte termijn gaan aanvangen, de beoogde startdatum is maandag 2 mei a.s.  
Tevens in de bijlage de ontvangstbevestiging van de sloopmelding en uitvoeringsplanning.

**Dossiernummer:**

Kenmerk: 10677187 / 21286780

**Uitvoering sloopwerkzaamheden:**

Beelen Sloopwerken B.V.

Kelvinstraat 4

3846 BV Harderwijk

**Contactpersoon uitvoering:**

5.1.2.e

Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Teamleider werkvoorbereiding | Aannemingen



M 5.1.2.e

T 088 2600 112

E 5.1.2.e

Kelvinstraat 4

3846 BV Harderwijk

Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanvragen, offertes, opdrachten en overeenkomsten.  
Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel en zijn tevens te raadplegen op onze website [www.beelen.nl/algemene-voorwaarden](http://www.beelen.nl/algemene-voorwaarden).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

\*\*\*\*\*

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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61  
**Datum:** donderdag 21 april 2022 16:37:49

---

Hoi 5.1.2.e

Akkoord met de tekst, uitgezonderd het kopje Vervolgstappen. Dit kan zoals besproken komen te vervallen.

Qua communicatie toch even contact opnemen met 5.1.2.e de communicatie adviseur van Erfpacht kon ik niet zo snel vinden.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 12:51

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** publicatietekst perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61

Hoi 5.1.2.e,

Hierbij mijn voorzet voor de publicatietekst voor de perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam. Wil jij deze nog even controleren en aanvullen waar nodig?

**Ten behoeve van de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam is de gemeente Amsterdam voornemens een grondstrook aanvullend in erfpacht uit te geven aan de erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. Het betreft zodoende een perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam.**

#### **Het perceel**

Het perceel dat wordt uitgegeven en waarmee het erfpachtrecht wordt uitgebreid betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 3004 en is circa 1.347 m<sup>2</sup> groot.

Deze perceeluitbreiding is noodzakelijk om de groene inrichting van de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente meent dat de Erfpachter Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de enige serieuze gegadigde is om de gewenste ontwikkeling te realiseren aangezien deze groeninrichting rechtstreeks gekoppeld is aan de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam, waar Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de erfpachter van is.

#### **Vervolgstappen**

De gemeente heeft Cityhold Prinses Coöperatief U.A. de gelegenheid gegeven een erfpachtaanbieding te accepteren. Bij acceptatie zal deze vervolgens via een notariële akte leiden tot een wijziging van het erfpachtrecht.

## Vervaltermijn

Partijen die zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk xx juni 2022 (20 dagen na publicatie van het voornemen op de gemeentelijke website) een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling van de betreffende kavel worden gemaakt.

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 11:37

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Ho 5.1.2.e

Allereerst, dat is fijn, goed nieuws!

Wat betreft de publicatie: ik dacht dat publicaties altijd voor erfpachtaanbiedingen moeten plaatsvinden, maar misschien heb ik dat verkeerd begrepen.

Het gaat om een niet-ondergeschikte perceeluitbreiding (> 10% uitbreiding van kavel). Dit traject dient door jou c.q. de projectgroep te worden getrokken in samenwerking met ASM. Bij een ander dossier waarbij de perceeluitbreiding niet-ondergeschikt is, heeft ASM het volgende met ons gedeeld: "*Hierbij de standaard afsluiting voor de publicatie. De onderbouwing van de uitbreiding moet vanuit het projectzelf komen, ism de jurist die er bij is betrokken.*" E&U heeft hier verder geen rol in.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 21 april 2022 11:27

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e,

Zojuist mondeling te horen gekregen dat ontwikkelaar akkoord is op de erfpachtaanbieding. Naar verwachting komt de ondertekende versie snel retour

Conform planning zal de aktepassering medio juni plaatsvinden.  
Om de aktepassering te kunnen laten plaatsvinden dient de gemeente (conform Didam arrest) te publiceren dat we de perceeluitbreiding 1 op 1 gunnen.  
Gezien de beroepstermijnen moet die publicatie voor medio mei plaats te vinden  
Wordt dit vanuit jullie georganiseerd? Of kan ik iets doen?

Ik hoor graag van jullie

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 12:00

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Hoi allen,

De herziene aanbieding heb ik zojuist per mail verstuurd.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 11:59

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Herziene aanbieding bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding Prinses Irenestraat 59 en 61 E3884/1

Beste erfpachter,

Aangehecht treft u de herziene aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam (E3884/1).  
Kortheidshalve verwijs ik u naar de inhoud van deze aanbieding.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Transformatiespecialist

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email: **5.1.2.e**

M: **5.1.2.e**

T: **5.1.2.e**

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

### **Meer informatie**

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

### **Vragen**

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

**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.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: berekening Prinses Irenestraat 59  
**Datum:** maandag 20 december 2021 11:23:52  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image006.png](#)  
[image007.png](#)  
[image008.png](#)  
[image009.png](#)  
[image011.png](#)  
[image013.png](#)

---

Dag 5.1.2.e,

Dank voor het antwoord, punt 2 en 3 beschouw ik dan even als in behandeling bij jou. Mbt punt 1: is het mogelijk inzicht in de berekening te krijgen, of in ieder geval inzicht in de reden van de afwijking tov de eerder gedeelde voorbeeldberekening?

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e | 5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** vrijdag 17 december 2021 13:25  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: berekening Prinses Irenestraat 59

Hoi 5.1.2.e

Betreft jou opmerkingen het volgende:

1. De afkoopsom wordt berekend over de totale canonverhoging (van zowel de bebouwingwijziging als de perceeluitbreiding). Zodoende wijkt dit af van de factor die in de eerdere berekening enkel betrekking had op de bebouwingwijziging. De benadering is echter

ongewijzigd is wordt bepaald op basis van de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Is dit met deze toelichting helder?

2. Je hebt gelijk, de berekening gaat nog uit van een oud uitgangspunt, dit moet dus nog gewijzigd worden voor de definitieve versie.
3. Hier kom ik nog op terug, deze moet ik eerste afstemmen met bureau erfpacht

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 16 december 2021 15:28

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: berekening Prinses Irenestraat 59

Dag 5.1.2.e

Hartelijk dank voor de berekening. Er zijn wel enkele opmerkingen onzerzijds:

- Hoe wordt de slag gemaakt van de meerwaarde in het overzicht naar het bedrag dat jij in de tekst van je email noemt? De factor tussen de twee bedragen is 0,75, terwijl dit in eerdere berekeningen altijd 0,73 was.
- Het oppervlak van de horeca-ruimte is niet correct, dit is niet 450 m<sup>2</sup> maar 359 m<sup>2</sup>.
- Er is nooit gesproken over een erfpachtbetaling voor het horecaterras. Het terras is al sinds het tekenen van de Afsprakenbrief bekend, en hierover is noch toen, noch op enig moment sindsdien gerept. Dit is dus ook niet akkoord. Ik neem aan dat dit een vergissing is, en in een volgende versie hersteld wordt.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.2.1

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e 5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** dinsdag 14 december 2021 11:57

**To:** 5.1.2.e

**Cc:** 5.1.2.e

5.1.2.e

**Subject:** berekening Prinses Irenestraat 59

Hoi 5.1.2.e,

Nu de fiscale uitgangspunt bekend is, zijn de grondwaarden en de afkoopsom berekend ten behoeve van de erfpachtaanbieding.

Hieronder tref je de berekening van de meerwaarde aan, dit resulteert in een aanvullende canon. Wanneer deze aanvullende canon contant gemaakt wordt naar huidig prijspeil resulteert dit in de afkoopsom

Deze afkoopsom betreft per ingangsdatum 1-12-2021: 5.1.2.b .

De definitieve ingangsdatum wordt bepaald nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De afkoopsom zal hierop bijgesteld worden.

Mocht je nog vragen hebben, dan weet je me te vinden

Mvg

5.1.2.e

Alle bedragen zijn indicaties. Aan deze indicaties kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Een wijziging in het aantal m<sup>2</sup> of de bestemming kan tot een andere uitkomst leiden. De genoemde grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil van 2020. Voorts zijn deze indicaties gebaseerd op de (canon)percentages van het derde kwartaal van 2020. Het gemeentebestuur stelt ieder kwartaal opnieuw de (canon)percentages voor dat betreffende kwartaal vast.

Twee opmerkingen t.a.v. onderstaande berekeningen:

1. De bestemmingsomschrijvingen zoals opgenomen in de bijlagen zijn niet de daadwerkelijke bestemmingsomschrijvingen, in de berekeningen is een verkorte omschrijving opgenomen. De definitieve bestemmingsomschrijvingen zullen worden opgenomen in de uiteindelijke erfpachtaanbieding;
2. Er wordt uitgegaan van een niet-btw belaste levering.

**TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON**

Dossier	E 3884/1 (perceelsuitbreiding E 3884/2)
Adres	Prinses Irenestraat 50 - 61
Buurtcode/locatie	K23-a
Erfpachtvoorwaarden	AB1986
Huidige canon	5.1.2.b (afkoop)
Huidige erfpachtgrondwaarde	5.1.2.b
Ingangsdatum hoofdrecht	1-8-1972
Einddatum hoofdrecht	1-8-2072
Miv	1-12-2021
Prijspeil	2020 3e kwartaal (kwartaal volledig aanvraag)
Canonpercentage (index)	3,00%

Perceel	Perceelsuitbreiding	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	1.347 m <sup>2</sup>	5.1.2.b	0,25	5.1.2.b	5.1.2.b

Perceel	Bestemmings-/ bebouwingswijziging	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
	<b>Nieuwe bestemming:</b>					
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m <sup>2</sup> bvo	5.1.2.b	1,00	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (nieuw)	7.679 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Horeca (souterrain)	450 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Pietsenstalling (souterrain)	433 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Parkeren tbv kantoor (half verdiept)	80 p.p.		0,90		
				<b>s.totaal</b>	5.1.2.b	
	<b>Oude bestemming:</b>					
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m <sup>2</sup> bvo	5.1.2.b	1,00	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (souterrain)	2.646 m <sup>2</sup> bvo		1,00		
-	Parkeren tbv kantoor (maaveld)	61 p.p.		1,00		
				<b>s.totaal</b>	5.1.2.b	
				<b>Meerwaarde</b>	5.1.2.b	
					<b>Canonverhoging</b>	5.1.2.b
					<b>Canonverhoging totaal</b>	5.1.2.b
					<b>Huidige canon</b>	5.1.2.b
<b>Totaal</b>					<b>Nieuwe canon</b>	5.1.2.b

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the

individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).





**Gemeente  
Amsterdam**

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

Bezoekadres  
Strawinskylaan 59  
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092  
1070 NC Amsterdam  
Telefoon 020 575 2111  
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.  
p/a Nuveen Asset Management  
Europe S.à r.l. Netherlands  
De 5.1.2.e  
Parnassusweg 819  
1082 LZ AMSTERDAM

Datum 13 januari 2022  
Ons kenmerk 5.1.2.e  
Behandeld door 5.1.2.e, Zuidas, 5.1.2.e  
Onderwerp Prinses Irenestraat 59

Geachte 5.1.2.e,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 10 december jl. inzake de bebouwings- en bestemmingswijziging erfpachtperceel Prinses Irenestraat 59 bericht ik u het volgende.

In uw brief schetst u het proces zoals dat rond de omgevingsvergunning is verlopen. Ik benadruk dat er in de Afsprakenbrief privaatrechtelijke afspraken met de gemeente zijn gemaakt in hoedanigheid van grondeigenaar. Hiertoe is in de Afsprakenbrief het volgende opgenomen: "de Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Afsprakenbrief valt. Met inachtneming van het hiervoor gestelde zal de Gemeente zich inspannen om voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de procedure met betrekking tot de verkrijging door G&S/CHOP van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van G&S/CHOP die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Afsprakenbrief van belang zijn." De gemeente bestrijdt dan ook uw conclusie dat de gemeente (privaatrechtelijk) in enige mate aansprakelijk kan worden gehouden voor de vertraging in het vergunningverleningsproces. Zoals hiervoor opgenomen heeft de gemeente in hoedanigheid van bevoegd gezag hierin een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bij het door u bekend maken van de verbouwplannen medio april 2020 heeft u aangegeven dat de aanvraag voor december 2020 moest plaatsvinden. Dit betekende dat de aanvraag en daarmee de afstemming over de verbouwplannen, privaatrechtelijke afspraken e.d. onder de door uzelf opgelegde tijdsdruk heeft plaatsgevonden. Deze tijdsdruk is naar onze mening van invloed geweest op de kwaliteit en de onderbouwing van de aanvraag.

Daarnaast constateer ik dat de inzet en standvastigheid van de Vereniging Irenebuurt Amsterdam (VIA) door u is onderschat. Tijdens onze samenwerking hebben de projectmanagers van het deelgebied Strawinsky u gewezen op mogelijke bezwaren van de VIA. We hebben er bij u op aangedrongen in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de buurt, nadat op de informatieavond van februari 2021, bleek dat het bouwplan op tegenstand kon rekenen. U bent pas nadat de bezwaren tegen de omgevingsvergunning waren ingediend met hen in gesprek gegaan.

U meent dat de gemeente de belangen van de bezwaarmakers boven die van Cityhold stelt. Dat bestrijd ik ten zeerste. Het is de taak van de gemeente met alle belangen rekening te houden en een afweging te maken.

U verzoekt de gemeente uiterlijk 25 januari 2022 een beslissing op bezwaar te geven. Zoals aangegeven betreft dit de gemeente in publiekrechtelijke hoedanigheid en kan de gemeente daarvoor geen garanties geven. Voor de besluitvorming gelden wettelijke termijnen die vooralsnog worden gehaald.

U verzoekt de gemeente uiterlijk 15 januari 2022 een erfpacht aanbieding te doen. Daarbij geeft u aan dat, aangezien er reeds toestemming zou zijn verleend door de vergunning te verlenen, zelfs een erfpachtaanbieding moet worden gedaan. De gemeente herhaalt dat uw conclusie onjuist is. De publiekrechtelijke vergunningverlening staat los van de privaatrechtelijke toestemming benodigd op grond van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden. De gemeente kan geen privaatrechtelijke toestemming verlenen alvorens de publiekrechtelijke vergunning onaantastbaar is. In ons overleg is mondeling reeds aangegeven dat een onherroepelijke omgevingsvergunning voorwaarde is voor het doen van de erfpachtaanbieding. Dit vloeit onder meer voort uit het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 9 mei 2017, waarin onder meer is opgenomen dat de gemeente slechts toestemming verleent voor een bestemmings-en/of bebouwingwijziging als het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. De achtergrond hiervan is als volgt. Indien de publiekrechtelijke vergunning nog niet onherroepelijk is (zoals in het onderhavige geval), is deze nog rechtens aan te tasten. In het geval de vergunning alsnog vernietigd mocht worden, is het niet mogelijk de bouwwerkzaamheden plaats te laten vinden. Indien in die situatie de gemeente al wel de privaatrechtelijke toestemming verleend zou hebben, zou de gemeente in strijd met het publiekrecht handelen, met alle mogelijke gevolgen van dien (vorderingen tot nakoming, schadevergoeding). In die situatie zal de gemeente uiteraard niet wensen te belanden en kan dan ook niet verlangd worden.

De gemeente zal u tijdig een concept erfpachtaanbieding verstrekken zodat direct nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, de definitieve aanbieding gedaan kan worden en u per omgaande kunt accepteren, zodra de akte spoedig daarna bij de notaris gepasseerd kan worden.

Ik vertrouw op een prettige en constructieve voortgang van de samenwerking.

Hoogachtend,  
Gemeente Amsterdam  
Zuidas

5.1.2 e

D.W. van Traa  
directeur Zuidas

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

## Aangetekend

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e

5.1.2.e

1070 NC AMSTERDAM

5.1.2.e

Advocaat | Counsel

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

5.1.2.e

Tevens per e-mail: 5.1.2.e

Amsterdam, 1 februari 2022

Inzake: Prinses Irenestraat 59 || Erfpachtaanbieding

Onze ref: 230009636/27508365.4

Geachte 5.1.2.e,

Namens Cityhold Prinses Coöperatief U.A. ("**Cityhold**") reageer ik graag als volgt op uw brief van 13 januari 2022 voor zover die ziet op (het uitblijven van) de erfpachtaanbieding in het kader van de herontwikkeling van Prinses Irenestraat 59 in Amsterdam ("**PI59**"). Deze erfpachtaanbieding gaat zowel over het uitbreiden van het erfpachtperceel als over een uitbreiding van het toegestane aantal m<sup>2</sup> bebouwing op het huidige erfpachtperceel.

### *Standpunt Gemeente*

In het kort stelt u dat de Gemeente niet gehouden is de erfpachtaanbieding te doen zolang de verstrekte omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. Als de privaatrechtelijke toestemming wel al zou zijn gegeven – zo geeft u aan – "*zou de Gemeente in strijd handelen met het publiekrecht, met alle gevolgen van dien (vordering tot nakoming, schadevergoeding).*" Ter onderbouwing van voorgaande verwijst u naar het Beleid 'Bestemmings- en bebouwingwijziging' zoals vastgesteld bij besluit van 9 mei 2017 ("**Erfpachtbeleid**"). Eerder werd ook verwezen naar de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 ("**Algemene Bepalingen 1966**").

### *Juridisch kader*

Artikel 3 lid 2 onder a van het erfpachtbeleid stelt als voorwaarde voor het verkrijgen van privaatrechtelijke toestemming als de bestemmings- en/of bebouwingwijziging "*past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.*" In de Algemene Bepalingen 1966 is in artikel 6 onder a en b opgenomen dat een voorafgaande schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders benodigd is voor het wijzigen van het gebruik van de grond of de opstallen dan wel voor het aanbrengen van

Houthoff is de handelsnaam van Houthoff Coöperatief U.A., statutair gevestigd te Amsterdam (KvK Amsterdam nr. 34216182). De algemene voorwaarden van Houthoff, waarin een beperking van aansprakelijkheid, de toepasselijkheid van Nederlands recht en de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank te Amsterdam zijn bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden, maar zijn eveneens te vinden op [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A. with registered office in Amsterdam (Chamber of Commerce Amsterdam 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. A copy of the general terms and conditions is available on request or at [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

veranderingen in of het slopen van opstallen. In voornoemd beleidskader is de *onherroepelijkheid* van de omgevingsvergunning geen specifiek wettelijk of anderszins voorgeschreven vereiste.

Dat sprake moet zijn van een publiekrechtelijke vergunning, zoals blijkt uit voornoemd juridisch kader, is begrijpelijk en past ook in het wettelijk kader van artikel 3:14 BW. Daarin is immers opgenomen dat *"een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht"*. Die vergunning hoeft echter niet onherroepelijk te zijn.

Uitgangspunt bij een omgevingsvergunning is dat deze – voor rekening en risico van de vergunninghouder – direct mag na ommekomst van de bezwaartermijn worden gebruikt ook als deze nog niet onherroepelijk is. Het instellen van bezwaar of beroep heeft geen schorsende werking. Dat is uitsluitend anders indien middels een voorlopige voorziening om schorsing is verzocht en deze wordt toegewezen (artikel 6.1 lid 3 Wabo jo. artikel 6:16 Awb). Het onthouden van privaatrechtelijke toestemming door middel van het onthouden van het doen en accepteren van een erfpachtaanbieding, maakt het feitelijk onmogelijk de publiekrechtelijk rechtmatig verleende omgevingsvergunning te gebruiken. Dat gaat (veel) verder dan de wetgever met de Awb en artikel 3:14 BW heeft willen bereiken.

### *Weigering in strijd met de Afsprakenbrief*

In de afsprakenbrief van 13 november 2020 die de Gemeente heeft gesloten met Cityhold ("**Afsprakenbrief**") is die voorwaarde in lijn met voorgaande ook niet gesteld. Over de erfpachtaanbieding is in de Afsprakenbrief het volgende overeengekomen: *"De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend."* De onherroepelijkheid van de vergunning is dus geen expliciete voorwaarde voor het doen van de erfpachtaanbieding. De erfpachtaanbieding moet in principe binnen vier weken door Cityhold zijn geaccepteerd.

Het instellen van bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning is dus niet doorslaggevend voor het doen of accepteren van de erfpachtaanbieding. Dat blijkt uitdrukkelijk uit de afspraak dat indien *"de omgevingsvergunning niet tijdig onherroepelijk is, maar wel tijdig en volledig door [Cityhold] is ingediend en maximale inspanning door [Cityhold] is gepleegd om in bezwaarperiode voortvarend te handelen, partijen in overleg [traden] om de acceptatietermijn te verlengen."* Voorgaande uitzondering bevestigt allereerst dat de onherroepelijkheid geen voorwaarde is geweest voor het doen van de aanbieding, maar wel een reden voor Cityhold kan zijn om te verzoeken om de acceptatietermijn te verlengen. Daarnaast volgt hieruit dat uitsluitend Cityhold een beroep kan doen op verlenging van de acceptatietermijn door Cityhold.

De Afsprakenbrief biedt geen ruimte voor de Gemeente om eenzijdig de erfpachtaanbieding uit te stellen totdat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Indien de Gemeente de onherroepelijkheid voorwaarde had willen maken, had zij dat in de Afsprakenbrief moeten overeenkomen. Door

dat na te laten is de weigering tot het doen van een erfpachtaanbieding in strijd met de privaatrechtelijke afspraken tussen de Gemeente en Cityhold en schiet de Gemeente toerekenbaar tekort in de nakoming van die afspraken.

### *Weigering in strijd met de Awb en het BW*

Het standpunt van de Gemeente dat het nu doen van een erfpachtaanbieding in strijd zou zijn met het publiekrecht zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, doet daar niet aan af en mist ook een juridische grondslag. De Gemeente lijkt zich te willen beroepen op de doorkruisingsleer zoals neergelegd in artikel 3:14 BW, maar dat artikel verbiedt de Gemeente juist haar privaatrechtelijke bevoegdheden (het al dan niet doen van een erfpachtaanbieding) in te zetten om een publiekrechtelijk recht (het gebruik maken van de omgevingsvergunning) te beperken. Dat de omgevingsvergunning door bezwaar en beroep (op onderdelen) nog kan worden aangepast, doet niet af aan het feit dat een verstrekte omgevingsvergunning na afloop van de bezwaartermijn op grond van de wet bruikbaar is. Het zal ook om die reden zijn dat de onherroepelijkheid niet als uitdrukkelijke voorwaarde is opgenomen in het Erfpachtbeleid. De mogelijkheid van bezwaar en beroep vormde kennelijk ook geen aanleiding om de onherroepelijkheid op voorhand schriftelijk overeen te komen in de Afsprakenbrief. Zoals de Gemeente in haar reactie van 13 januari 2022 heeft aangegeven, was de kans dat bezwaar en beroep zou worden ingesteld op voorhand al groot. De omstandigheden zijn in dat opzicht niet veranderd.

De eventuele gevolgen die door de Gemeente worden aangekaart (vorderingen tot nakoming, schadevergoeding), hebben weliswaar ook een wettelijke grondslag maar zijn als zodanig geen publiekrechtelijke rechten en vinden hun oorsprong in het privaatrecht. De Gemeente maakt ook niet duidelijk jegens wie de Gemeente schadeplichtig zou handelen en op welke grondslag. Dat bezwaar is gemaakt, biedt op zichzelf geen grondslag voor (privaatrechtelijke) schadevergoeding. Wel staat vast dat de Gemeente door het uitblijven van de erfpachtaanbieding schadeplichtig handelt jegens Cityhold.

### *Weigering in strijd met het gelijkheidsbeginsel*

Vanuit onze betrokkenheid bij verschillende projecten in de Gemeente Amsterdam, zijn wij bekend met meerdere voorbeelden waarin een erfpachtaanbieding wordt gedaan zelfs voorafgaand aan het verstrekken van de omgevingsvergunning. De acceptatietermijn van die aanbieding vervalt dan meestal een korte periode na afgifte van de omgevingsvergunning en zonder voorbehoud voor onherroepelijkheid ervan. De weigering tot het doen van een erfpachtaanbieding is daarmee ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Dat in andere gevallen partijen vrijwillig instemmen met deze voorwaarde, maakt dat niet anders. Die afspraak is hier ook niet gemaakt.

### *Conclusie*

Door geen erfpachtaanbieding te doen, handelt de Gemeente niet alleen in strijd met de gemaakte privaatrechtelijke afspraken zoals die zijn neergelegd in de Afsprakenbrief, maar handelt

de Gemeente tevens in strijd met het BW, de Awb en andere algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Op grond van voorgaande verzoekt – en zo nodig sommeert – Cityhold de Gemeente om uiterlijk een week na dagtekening van deze brief (9 februari 2022) schriftelijk aan te geven of de Gemeente alsnog een erfpachtaanbieding zal doen op grond waarvan direct uitvoer kan worden gegeven aan de omgevingsvergunning een en ander overeenkomstig de Afsprakenbrief. Die erfpachtaanbieding ontvangen wij vervolgens graag zo snel mogelijk maar uiterlijk drie weken na dagtekening van deze brief (23 februari 2022).

Indien de gevraagde reactie uitblijft of de Gemeente vasthoudt aan het standpunt dat pas een erfpachtaanbieding wordt gedaan na onherroepelijk worden van de vergunning, zal Cityhold besluiten tot het treffen van nadere rechtsmaatregelen. Gelet op de samenwerking tot op heden en het gedeelde belang de herontwikkeling op de Prinses Irenestraat tot een succes te maken, gaan wij ervan uit dat het zover niet hoeft te komen.

Uiteraard ben ik beschikbaar voor overleg.

Vriendelijke groet,  
Houthoff

5.1.2.e



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

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Houthoff

5.1.2.e

Postbus 75505

1070 AM AMSTERDAM

Datum 16 maart 2022

Ons kenmerk 5.1.2.e

Behandeld door 5.1.2.e / 5.1.2.e

Onderwerp Pl 59 – Erfpachtaanbieding

Per email verzoenden aan 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e,

In reactie op uw brieven van 1 februari en 11 maart jl. inzake de herontwikkeling van de Prinses Irenestraat 59 te Amsterdam, bericht ik u dat uw brief geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het standpunt van de gemeente. De gemeente handhaaft derhalve haar standpunt zoals verwoord in de brief van 13 januari jl.

Inmiddels heeft er een informeel gesprek op 21 februari 2022 plaatsgevonden tussen uw cliënt en Zuidas. Daarbij is het standpunt van de gemeente nader toegelicht. De gemeente acht het wenselijk te voorkomen dat partijen verzanden in een tijdrovende discussie en/of belanden in een gerechtelijke procedure. U heeft echter bij brief van 11 maart jl. reeds aangekondigd een kort geding aanhangig te maken indien de gemeente niet voor 15 maart 12.00 uur bevestigt een erfpachtaanbieding te doen. De gemeente zal deze bevestiging niet geven.

Herhaald wordt dat de gemeente er alles aan zal doen om een definitieve erfpachtaanbieding te doen op het moment dat de vergunning onherroepelijk is. Dit standpunt is gebaseerd op het feit dat de gemeente meent dat er geen privaatrechtelijke onomkeerbare toestemming verleend kan worden voor de wijziging van het erfpachtrecht in de situatie dat de omgevingsvergunning nog niet onaantastbaar is. Temeer daar de buurt zeer kritisch is en een bezwaarschrift heeft ingediend. Weliswaar heeft de gemeente (in hoedanigheid van bevoegd gezag) het bezwaar ongegrond verklaard, niet valt uit te sluiten dat er (hoger) beroep wordt ingesteld en de vergunning mogelijk (deels) vernietigd wordt.

Daarnaast valt uit de Afsprakenbrief af te leiden dat er samenhang bestaat tussen onherroepelijkheid van de vergunning en het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming. Ook uw cliënt ging daarvan uit: in een opmerking op een concept van de Afsprakenbrief is aangegeven dat er een koppeling moet worden gemaakt met een onherroepelijke vergunning.

U geeft in uw brief van 11 maart jl. aan dat er een contractuele verplichting zou bestaan om een erfpachtaanbieding te doen en dat de gemeente deze verplichting niet nakomt. De gemeente bestrijdt dit. De gemeente zal op grond van de Afsprakenbrief een erfpachtaanbieding doen, wanneer de vergunning onherroepelijk is. Van niet nakoming van enige verplichting is dan ook geen sprake.

Overigens heeft uw cliënt nog geen akkoord gegeven op de afkoopsom, behorende bij de erfpachtaanbieding.

Indien u ondanks het bovenstaande meent het aangekondigde kort geding aanhangig te maken zal de gemeente de verzochte verhinderdata aan u doorgeven. De gemeente hoopt evenwel dat het niet zover hoeft te komen.

Hoogachtend,  
Gemeente Amsterdam  
Zuidas

5.1.2 e

A rectangular grey box redacting the name and possibly the title of the official.

M. Soe- Agnie  
Adjunct-directeur

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

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: PI59 || positieve beslissing op bezwaar!  
**Datum:** maandag 14 maart 2022 16:06:57  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image004.png](#)  
[image006.png](#)  
[Bob Hoogesteger.pdf](#)  
[image004.png](#)  
[image006.png](#)  
[image008.png](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 11 maart 2022 14:40  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: PI59 || positieve beslissing op bezwaar!

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

Gustav Mahlerlaan 34  
1082 MC Amsterdam  
The Netherlands

5.1.2.e | 5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** vrijdag 11 maart 2022 11:07  
**To:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
**Subject:** PI59 || positieve beslissing op bezwaar!

Dag allen,

Eindelijk de beslissing op bezwaar (althans de brief aan 5.1.2.e ) waarin de bezwaargronden ongegrond worden verklaard. Er is een lijst opgenomen met "aanvullende" voorschriften aan de vergunning, maar voor zover ik kan overzien geen nieuwe dingen, behalve wellicht expliciet de horeca IV (restaurants) aanduiding.

Ik rond vandaag mijn memo voor Cityhold / Nuveen af. Ik begrijp dat de Gemeente maandag overleg heeft over de erfpachtaanbieding. Het zou goed zijn als we maandagochtend het eerder door mij verstuurd briefje met conceptdagvaarding toe te sturen, maar ik weet niet of dat haalbaar is in besluitvorming. Wellicht te krap. 5.1.2.e heeft al wel aangekondigd serieus bezig te zijn met die juridische stap. Mogelijk is dat al genoeg. Neemt niet weg dat we verder gaan met alle voorbereidingen.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** vrijdag 11 maart 2022 10:51

**To:** 5.1.2.e

**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Dag 5.1.2.e

Ik zie dat alles is ondertekend behalve het besluit dat aan vergunninghouder gericht is. Dat komt dus nog straks. Hierbij alvast het besluit zoals dat wordt verzonden aan mr. Hoogesteger.

met vriendelijke groet,

5.1.2.e

juridisch bureau gemeente amsterdam

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 11 maart 2022 10:36

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Dat zou geweldig zijn. Kan jij ervoor zorgen dat ik ze per e-mail ontvang? Dank voor de snelle reactie!

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** vrijdag 11 maart 2022 10:32  
**To:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Ik zag zojuist de ondertekende besluiten langskomen.  
Ik denk dat ze vandaag verzonden worden.

met vriendelijke groet,  
5.1.2.e  
juridisch bureau gemeente amsterdam  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 16:15  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Any news?

## HOUTHOFF

5.1.2.e  
ADVOCaat | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 9 maart 2022 14:53  
**To:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Ik hoor net dat de medewerker die 'alles' regelt, er morgen weer is.  
Dus morgen volgt er nieuws, one way or another.

met vriendelijke groet,  
5.1.2.e  
juridisch bureau gemeente amsterdam  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2 e  
**Verzonden:** woensdag 9 maart 2022 14:49  
**Aan:** 5.1.2 e  
**Onderwerp:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Och nee! Heel hartelijk bedankt en ik hoor graag!

## HOUTHOFF

5.1.2.e  
ADVOCaat | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 9 maart 2022 11:52  
**To:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Dag 5.1.2.e,

5.2.1

Het advies is 25 februari aangeleverd en ik wacht nog steeds op de beslissing op bezwaar. Ik weet niet waar we op wachten.

Ik ga mensen bellen en laat vandaag weten wanneer de bob wordt verwacht.

met vriendelijke groet,  
5.1.2.e  
juridisch bureau gemeente amsterdam  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 9 maart 2022 9:53  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Beste 5.1.2.e,

Bestaat de kans dat de bob vandaag gereed komt? Ik zit vanmiddag bij de client en ze worden wat ongeduldig. Om allerlei formele ingebrekestellingen te voorkomen, zou ik graag weten wanneer ik de bob kan verwachten.

Dank alvast voor je inspanningen.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** donderdag 3 maart 2022 18:11

**To:** 5.1.2.e

**Cc:** 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Beste 5.1.2.e

Excuses voor de vertraging; ik verwacht (begin) volgende week de beslissing op bezwaar.

met vriendelijke groet,

5.1.2.e

juridisch bureau gemeente amsterdam

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 2 maart 2022 16:16

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

; 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Geachte 5.1.2.e

Inmiddels is er bijna een maand verstreken. Ik weet dat u even afwezig bent geweest, maar zou u zo snel als mogelijk kunnen laten weten wanneer wij de beslissing op bezwaar kunnen verwachten.

Ik hoor graag,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** vrijdag 4 februari 2022 10:59  
**To:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Subject:** RE: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek

Geachte 5.1.2.e ,

Wij zien in onderstaande reactie geen aanleiding meer nader te reageren omdat onderstaande reeds uitgebreid aan de orde is gekomen en is weerlegd. Graag zien wij het advies en de beslissing op bezwaar zo snel als mogelijk tegemoet.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e  
ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 2 februari 2022 17:08  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e 5.1.2.e  
**Subject:** FW: PI59 || Rapport geohydrologisch onderzoek



Geachte 5.1.2.e ,

Naar aanleiding van uw emailbericht van 20 januari jl. bericht ik u namens de VIA als volgt.

In het rapport "Geohydrologisch onderzoek Kelder PI59, Amsterdam" van 18 januari 2022 zijn de onzekerheidsmarges van de modelberekeningen versus de werkelijke metingen dermate groot, dat dat verschil nu juist uitmaakt of er daadwerkelijk water in de kelder of kruipruimte komt of niet. Alleen werkelijke metingen zijn dus uiteindelijk

relevant.

Gelet op het belang dat grondwateroverlast voor de omgeving wordt voorkomen, verzoek ik het college aan de omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden (1) dat vergunninghouder het bouwplan grondwater neutraal dient te realiseren overeenkomstig het (paraplu)bestemmingsplan “Grondwaterneutrale kelders”, (2) dat de grondwaterstand permanent zal worden gemeten en gemonitord (zowel in de periode tijdens de bouw als in de periode dat de wadi nog niet is aangelegd en de HWA en drainage in de Willem Pijperstraat nog niet zijn vervangen), en (3) dat de resultaten hiervan bewaard zullen blijven en beschikbaar zullen worden gesteld aan belanghebbenden.

De 5.1.2.e schrijft in zijn email van 18 januari 2022 dat voor de start van de bouw nog een uitgebreide mock up moet worden gemaakt, op basis waarvan naast de betonnen gevelementen met messing-inleg ook de kozijnen en het toe te passen glas kunnen worden beoordeeld. Betekent dat dat de CRK hierover nog geen welstandsadvies heeft gegeven? Voorts verneemt de VIA welk moment precies wordt bedoeld met “de start van de bouw”; valt de start van de sloop hier ook onder?

De sportvoorziening op het dak van de parkeergarage is vervallen. De VIA begrijpt dat voor de inrichting van het dak van de parkeergarage een nieuwe omgevingsvergunning zal worden aangevraagd en dat in het kader van die aanvraag een aangepast inrichtings- en beplantingstekening zal worden ingediend. Graag ontvangt de VIA te zijner tijd de aanvraag omgevingsvergunning met de inrichtings- en beplantingstekening. Blijkens de aangepaste tekeningen van 16 december 2021 (zie bijlage van de email van mr. Heijne van 20 december 2021) zijn de trappen naar het dak van de garage echter (nog) niet vervallen. Zolang nog niet duidelijk is wat de invulling wordt van het dak van de parkeergarage, moeten er ook geen trappen worden gerealiseerd. Verder is onduidelijk wat de “uitstulping” aan de linkerzijde van de garage moet voorstellen.

Tot slot vraagt de VIA nogmaals uitdrukkelijk vanuit verkeersveiligheid de ontsluiting via de Strawinskyweg te heroverwegen. In brief van de directeur Zuidas, de heer D.W. van Traa, van 23 juni 2021 is bevestigd dat het technisch mogelijk is om een afslag op de Strawinskylaan te realiseren. Er is thans sprake van een functiewijziging, immers een aanzienlijke vergroting van het volume en toevoeging van een horecavoorziening (of een andere levendige voorziening) in de plint.

Het kruispunt Prinses Irenestraat – Minervalaan is zeer druk en risicovol. Dagelijks passeren totaal circa 2.000 fietsers en voetgangers in de ochtend richting station Zuid en richting stad. De risico's op het kruispunt zullen worden vergroot als gevolg van de herontwikkeling van het AICS gebouw omdat er een veel groter volume wordt gerealiseerd, dat ook meer autoverkeer zal genereren in de Prinses Irenestraat. Het aantal fietsers richting station Zuid zal volgens de prognoses toenemen. De VIA is van mening dat deze risico's onvoldoende zijn mee gewogen. Er heeft geen goed overleg plaatsgevonden met de VIA en de Fietsersbond. Ook strookt de inschatting van het te verwachten autoverkeer niet met de Mobiliteitsonderzoeken van de Zuidas. De enige mogelijkheid om de risico's te verkleinen is minder autoverkeer. Dit is mogelijk als de auto's van de gebruikers van het gebouw de parkeergarage niet via de Prinses Irenestraat, maar via de Strawinskylaan kunnen in- en uitrijden, net zoals de andere gebouwen aan de noordzijde van de Strawinskylaan (Strawinskyhuis en Freshfields) die al over een dergelijke ontsluiting beschikken.

Met vriendelijke groet,  
&De Jonge Advocaten

5.1.2.e

Advocaat

&De Jonge Advocaten  
Kralingse Plaslaan 40  
3061 BA Rotterdam

tel. 5.1.2.e

fax+5.1.2.e

5.1.2.e

[www.endejonge.nl](http://www.endejonge.nl)

---

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](#). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](#). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.

---

\*\*\*\*\*  
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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

**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:** erbidiging van de persoonlijke levenssfeer.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e; 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: berekening Prinses Irenestraat E3884/1  
**Datum:** vrijdag 25 maart 2022 15:44:06  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image007.png](#)  
[image011.png](#)  
[image012.png](#)  
[image013.png](#)  
[image014.png](#)

Beste 5.1.2.e

We zouden graag de reactie van gemeente ontvangen op onze onderstaande email. (Het kort geding dat op 7 april staat is daarvoor geen belemmering ons inziens.)

Wij zien geen redelijke verklaring voor het vragen van een betaling voor het terrein. Het terrein is puur ondersteunend aan het kantorenprogramma, waarvoor natuurlijk wel erfpacht betaald wordt. Buiten deze dienende functie heeft het terrein geen opbrengend vermogen en kan dus van een erfpachtbetaling hiervoor geen sprake zijn. Daarenboven is de prijs die hiervoor wordt berekend vrijwel gelijk aan die voor kantorenmeters, wat in geen enkele verhouding staat tot de werkelijke waarde van omliggende gronden.

We vragen je graag het bovenstaande te delen met Grond en Ontwikkeling, en hopen in reactie een redelijke grondprijsberekening tegemoet te kunnen zien.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

Gustav Mahlerlaan 34  
1082 MC Amsterdam  
The Netherlands

5.1.2.e | 5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** 01 March 2022 15:25

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: berekening Prinses Irenestraat E3884/1

Dag 5.1.2.e,

Dank voor de berekening. Echter: er zit nog steeds een afkoopsom in opgenomen voor het omliggende terrein. Dit is puur landschappelijke inrichting, waar geen opbrengsten worden gemaakt, en dus ook redelijkerwijs geen grondprijzen tegenover moet staan. Dit heb jij met Bureau Erfpacht besproken toch? Voor het overige kan ik de berekening wel volgen, maar dit punt is echt niet acceptabel voor ons. Dit betekent een materiële afwijking van de Afsprakenbrief van ca 5.1.2.b

Hartelijke groet,



5.1.2.e  
5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

Gustav Mahlerlaan 34  
1082 MC Amsterdam  
The Netherlands

5.1.2.e | 5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** dinsdag 22 februari 2022 12:28

**To:** 5.1.2.e

**Cc:** 5.1.2.e > 5.1.2.e

**Subject:** berekening Prinses Irenestraat E3884/1

Ho 5.1.2.e

Hierbij stuur ik je alvast ter kennisname de bijgewerkte erfpachtberekening inclusief de afkoopsomberekening. Deze maken dus onderdeel uit van de concept erfpachtaanbieding. Mocht je nog vragen hebben dan weet je me te vinden.

Gr

5.1.2.e

#### CONTROLE FORMULIER AFKOOPSOMBEREKENING

Dossier : E 03884/001  
Buurtoede : K23-a  
Adres : Prinses Irenestraat 59  
AB : 1966  
Canonsoort : 5 jaar index

#### De benodigde gegevens:

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
<b>totaal</b>						<b>5.1.2.b</b>

**Afkoopsom lopend tijdvak:**

**A. 5.1.2.b**

De afkoopsom bedraagt: 5.1.2.b





**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.

Vastgoedmapsnummer V7998

Contractversie I (juni 2015)

---

## HUUROVEREENKOMST GROND EN / OF WATER

---

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Zuidas)**, gevestigd in WTC aan Strawinskylaan 59, Toren B, 4<sup>e</sup> verdieping, te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Zuidas, drs. D.W. van Traa,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

1. **CITYHOLD PRINSES COÖPERATIEF U.A.**, gevestigd aan het Prins Bernhardplein 200, te (1097JB) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77306694 te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:

**5.1.2.e** geboren op **5.1.2.e**, legitimatiebewijs paspoort nummer **5.1.2.e** afgegeven d. **5.1.2.e**; en  
de **5.1.2.e** geboren op **5.1.2.e**, legitimatiebewijs paspoort nummer **5.1.2.e** afgegeven d.d. **5.1.2.e**;

hierna te noemen '**Huurder**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING DAT:

- a. Het betreffende te verhuren terrein is gelegen in projectgebied Zuidas te Amsterdam;
- b. Huurder het erfpachtrecht met betrekking tot het perceel met opstallen aan de Prinses Irenestraat 59-61 heeft verkregen;
- c. Huurder als gevolg van bovengenoemde verkrijging van het erfpachtrecht heeft verzocht het omliggende terrein te huren;
- d. Verhuurder is genegen om aan dit verzoek te voldoen, doch slechts onder de voorwaarden zoals deze in onderhavige overeenkomst staan vermeld;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond, gelegen aan de **Prinses Irenestraat 59** te Amsterdam, kadastraal bekend **Gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937 & 2749 (gedeeltelijk)** oppervlakte **circa 2.545 m<sup>2</sup>**, hierna 'het gehuurde' genoemd, hetgeen nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen gearafaerde tekening nr. T2015-163 d.d. 11 juni 2015 (**bijlage 1**) en een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering (**bijlage 2**).

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt **ten behoeve van parkeren**.

**1.3** Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

### Voorwaarden

**2.1** Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en/of water gemeente Amsterdam' (**bijlage 3**), hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd ingaande op **18 februari 2020**.

**3.2** Verhuurder en Huurder heeft het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door opzegging tegen het einde van een kalendermaand. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van tenminste **één maand**.

### Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op **jaarbasis 5.1.2.b** (zegge: **5.1.2.b**).

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 25.1 t/m 25.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken Huurder en Verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend

gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

**4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juni voor het eerst met ingang van 1 juni 2022 aangepast overeenkomstig 13.1. t/m 13.4 algemene bepalingen.

**4.6** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 22 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

**4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 25.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 25.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 10 % van de actuele huurprijs.

**4.8** Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of

5.1.2.b

5.1.2.b

**Totaal**

5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b .

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 18 februari 2020 tot en met 29 februari 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 5.1.2.b Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als Huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

Huurder zal dit bedrag voldoen binnen één maand na factuurdatum.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## Leveringen en diensten

**5** Verhuurder verzorgt geen bijkomende leveringen of diensten aan Huurder.

## Waarborgsom

6 Huurder zal vóór de ingangsdatum een waarborgsom doen stellen voor een bedrag van 5.1.2.b zegge: 5.1.2.b

## Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Zuidas, de 5.1.2.e bereikbaar op 5.1.2.e of per email op 5.1.2.e

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan Verhuurder worden gezonden.

## Asbest/milieu

8.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt nadrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

8.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

## Incentives

9.1 Partijen verklaren dat tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan voor zover van toepassing verklaard in deze huurovereenkomst.

## Integriteit

10.1 Huurder is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform bijlage 4 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

## Bijzondere bepalingen

11.1 In afwijking van de Algemene Bepalingen (bijlage 3) komen Verhuurder en Huurder het bepaalde in dit artikel 11 van deze huurovereenkomst overeen;

11.2 Verhuurder is bekend met de herontwikkelingsplannen van Huurder voor de locatie Prinses Irenestraat 59, Huurder wordt geacht een nieuwe huurovereenkomst bouw-/werkterrein af te sluiten op het moment dat deze herontwikkeling/bouwwerkzaamheden aanvangen en het gebruik wijzigt.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, ..... 2021

Amsterdam, ..... 2021

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

Gemeente Amsterdam,  
Zuidas

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.

drs. D.W. van Traa  
directeur

5.1.2.e  
bestuurder

5.1.2.e  
bestuurder

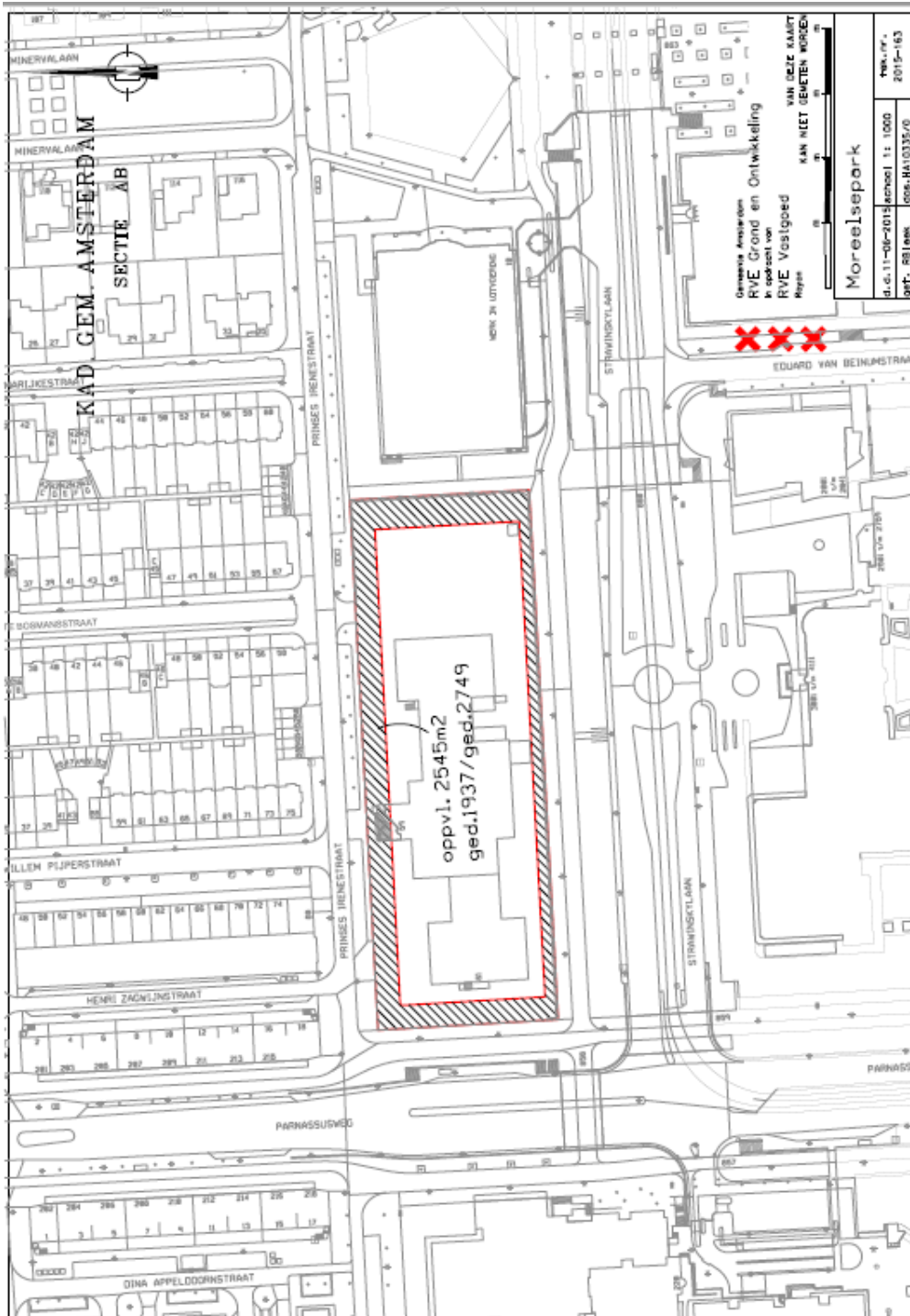
Afzonderlijke handtekening(en) Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening(en) Huurder: .....

**Bijlagen:**

1. Tekening van het gehuurde
2. Proces-verbaal van oplevering
3. Algemene bepalingen
4. Integriteitsclausule
5. KvK Huurder
6. Organogram Huurder

1. Tekening van het gehuurde



## Bijlage 2: Proces-verbaal van oplevering

<b>Datum en tijdstip opname</b>	18 februari 2020
<b>Einddatum huurovereenkomst</b>	n.v.t.
<b>Object</b>	2.545m2 grond deel uitmakend van het bij de gemeente Amsterdam in eigendom zijnde perceel grond zoals nader omschreven in artikel 1.1 van deze overeenkomst.
<b>Eigenaar</b>	Gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed
<b>Adres</b>	Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET
<b>Plaats</b>	Amsterdam
<b>Contactpersoon</b>	5.1.2.e
<b>Huurder</b>	Cityhold Prinses Coöperatief u.a.
<b>Adres</b>	Prins Bernhardplein 200
<b>Plaats</b>	1097JB Amsterdam
<b>Contactpersoon</b>	5.1.2.e & 5.1.2.e

### AANWEZIG NAMENS

<b>Eigenaar</b>	Gemeente Amsterdam, directie Zuidas
<b>Huurder</b>	5.1.2.e & 5.1.2.e
<b>Het gehuurde omvat</b>	2.545m2 grond deel uitmakend van het bij de gemeente Amsterdam in eigendom zijnde perceel grond zoals nader omschreven in artikel 1.1 van deze overeenkomst.

### Geconstateerde gebreken of wijzigingen

Geen.

### OVER TE DRAGEN SLEUTELS

<b>Sleutel van</b>	<b>Aantal</b>	<b>Sleutelnummer/pasnummer</b>
Niet van toepassing.		

### OPMERKINGEN

**Het gehuurde is bij aanvang van de verhuring leeg, ontruimd en vrij van gebruik door derden.**

**De toestand van het gehuurde terrein is goed met uitzondering van:** Niet van toepassing.

**Huurder verklaart:**

- dat hierboven al de hem bekende gebreken of wijzigingen zijn vermeld;
- door verhuurder geen afstand wordt gedaan van het recht op vergoeding van schade die naderhand mocht blijken;
- dat hij het voor hem bestemde exemplaar van dit rapport en, indien van toepassing, een overname-overeenkomst heeft ontvangen.

Aldus opgemaakt en voor akkoord ondertekend:

Datum.....te Amsterdam

Namens Verhuurder:

Namens Huurder:

5.1.2.e

5.1.2.e

&

5.1.2.e

---

**BIJLAGEN**

---

N.V.T.

---

**Bijlage 3: ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST GROND EN/OF WATER GEMEENTE AMSTERDAM, GEMEENTELIJK VASTGOED**

---

**Staat**

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

**Gebrek**

2. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

**Inspectie in verband met de geschiktheid**

3. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

**Gebruik**

4.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat op of onder het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

4.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de Wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars.

4.3 Huurder staat er voor in dat op het gehuurde geen criminele activiteiten plaatsvinden. Enige criminele activiteit leidt tot onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst.

4.4 Huurder mag geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

4.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

**(Overheids) voorschriften en vergunningen**

5.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen in verband met het gebruik van het gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

5.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van

voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

**5.3** Indien aan, in of op het gehuurde in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.1 tot en met 6.4 en 8 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

## **Milieu**

**6.1** Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder ter zake van aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

**6.2** Het gestelde in 6.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem of van door huurder toegelaten personen of zaken is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

**6.3** Huurder is verplicht maatregelen te treffen die naar het oordeel van de Milieudienst Amsterdam van de gemeente Amsterdam nodig zijn om milieuverontreiniging als bedoeld in artikel 8.b. te voorkomen of ongedaan te maken. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties

**6.4** Verhuurder vrijwaart huurder niet van (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

## **Afvalstoffen/chemisch afval**

**7.** Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

## **Verbodsbepalingen**

**8.** Het is huurder niet toegestaan:

- a.** op, in of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare;
- b.** het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor het gehuurde kan worden beschadigd;
- c.** aanwezige bomen, hagen en heesters te beschadigen, te laten verdrogen of te verwijderen of bomen te kappen;
- d.** bomen of diep wortelende beplanting te planten of giftige dan wel op grond van de opiumwet verboden planten te hebben of te houden;
- e.** op het gehuurde dieren te houden;
- f.** op of boven het gehuurde te jagen;
- g.** opstallen/bouwkundige constructies op het gehuurde te plaatsen;
- i.** prikkeldraad of anderszins scherpe voorwerpen op of in het gehuurde te plaatsen of voorwerpen de grond in te drijven;
- n.** wijzigingen of voorzieningen aan te brengen op of in het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

## Veranderingen of toevoegingen door huurder

**9.1** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder op, in of aan het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, borden, aankondigingen, reclame, publicaties, goederen, automaten, verlichting, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, e.d. Met betrekking tot de in dit artikellid genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

**9.2** Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die niet verboden zijn bij artikel 8 en bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

**9.3** Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde of niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

**9.4** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

**9.5** Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

**9.6** Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

**9.7** Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

## Verzoeken/toestemming

**10.1** Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

**10.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

**10.3** Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

## Boetebepaling

**11.** Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van **5.1.2.b** per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft en alle overige rechten van verhuurder, zoals recht op nakoming, ontbinding enz.

## Onderhuur en indeplaatsstelling

**12.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

**12.2** Ingeval huurder handelt in strijd met 12.1, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per

dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

### Huurprijswijziging

**13.1** Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

**13.2** De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

**13.3** Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

**13.4** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

**13.5** Verhuurder is bevoegd te verlangen dat na een periode van tenminste vijf jaar na aanvang van de huur respectievelijk tenminste vijf jaar nadat de huurprijs laatstelijk op grond van dit lid is herzien, een herziene huurprijs zal gelden. Indien verhuurder van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt deze huurder daarvan in kennis bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, zulks uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving als hiervoor bedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs conform markthuurwaarde bindend worden vastgesteld door drie onroerend goed-makelaars, leden van de makelaarsvereniging te Amsterdam of van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Ieder der partijen zal één makelaar aanwijzen binnen één maand nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. De derde makelaar zal door deze beide makelaars worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij schriftelijk hun aanwijzing hebben aanvaard.

Blijft een der partijen met de aanwijzing van een makelaar in gebreke of kunnen de beide aangewezen makelaars niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan zal de meest gereede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam de aanwijzing vragen in het eerste geval van twee makelaars en in het tweede geval van één makelaar. De kosten der makelaars zullen door ieder der partijen voor de helft worden gedragen. De makelaars brengen hun rapport uit binnen twee maanden nadat de derde makelaar zijn aanwijzing schriftelijk heeft aanvaard. Deze huurprijsherziening kan niet leiden tot een lagere huurprijs. De herziene huurprijs zal weer jaarlijks worden aangepast conform het bepaalde in 4.5 van de huurovereenkomst, zulks voor het eerst op de datum gelegen één jaar na de datum waarop de herziene huurprijs is gaan gelden.

### Einde huurovereenkomst of gebruik

**14.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

**14.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

**14.3** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

**14.4** Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van opstallen en technische voorzieningen, vrij van gebruik en gebruiksrechten, vrij van kuilen en gaten, vrij van bodemverontreiniging en behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen zonder schade toe te brengen aan het gehuurde. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 9.5 en 9.6 is van toepassing.

**14.5** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

**14.6** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder gearafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

**14.7** Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in of op het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hieraan niet houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

**14.8** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

**14.9** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**14.10** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

**14.11** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

### **Schade en aansprakelijkheid**

**15.1** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van brand, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 15.5 voordoet of dreigt voor te doen.

**15.2** Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde en de daarin aanwezige kabels en leidingen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen of zaken waarvoor hij aansprakelijk is of de door hem toegelaten personen daaromtrent geen schuld treft of dat hem/hen dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 17.2 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

**15.3** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder of door huurder op het gehuurde toegelaten derden.

**15.4** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

**15.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijzvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

**15.6** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

**15.7** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

## Waarborgsom

**16.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom afgeven ter grootte van het in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze waarborgsom geldt mede voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan. De waarborgsom wordt pas geretourneerd tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien geldt de waarborgsom voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

**16.2** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed door verhuurder.

**16.3** Ingeval de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 16.1 en 16.4, tot het volledige bedrag zorg dragen.

**16.4** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de eventuele vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe waarborgsom te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**16.5** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorg dragen voor een nieuwe waarborgsom tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**16.6** Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van **5.1.2.b** per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

## Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

**17.1** Voor rekening van huurder zijn alle onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde en door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, waaronder begrepen de kosten van inspecties, schouwen en keuringen. Onder de verplichtingen van huurder vallen in ieder geval:

- a. het onderhouden, schoonmaken en ontstoppen van eventueel aanwezige putten, afvoerleidingen en rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde;
- b. het onderhouden van de bestrating of verharding;
- c. het onderhouden en herstel van bij het gehuurde behorende afscheidingen, toegangs- en andere hekken;

d. het onderhouden van groen, inclusief bomen.

**17.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, gaat huurder tijdig over tot het verrichten van de in 17.1 bedoelde werkzaamheden.

**17.3** Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. **17.4** Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

**17.5** Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

**17.6** Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

### **Aanpassingen door of vanwege verhuurder**

**18.** Het is verhuurder toegestaan om op, in of aan het gehuurde of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties. Huurder zal de personen, nodig voor het verrichten van deze werkzaamheden op het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en eventueel ongerief gedogen, zonder dat daarvoor recht ontstaat op schadevergoeding dan wel vermindering van de betalingsverplichting. Verhuurder zal over de datum van uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg plegen met huurder.

### **Toegang verhuurder**

**19.1** Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde of in het gehuurde gelegen kabels en leidingen is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen zonder dat huurder recht op schadevergoeding of huurprijsvermindering heeft.

**19.2** Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

**19.3** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige compensatie, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten op of bij het gehuurde gedogen.

### **Kosten, verzuim**

**20.1** In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

**20.2** Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

### **Onder- of overmaat**

**21.** Verschil tussen het werkelijke en het in deze huurovereenkomst vermelde oppervlak van het gehuurde kan nimmer leiden tot aanpassing van de huurprijs.

### **Kosten van leveringen en diensten**

**22.1** Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

**22.2** Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

**22.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

**22.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

**22.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**22.6** Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

**22.7** Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

**22.8** Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 22.7.

**22.9** Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, elektriciteit van warmte en/of (warm) water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

**22.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

**22.11** Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

### **Betalingen**

**23.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel

overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**23.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van **5.1.2.b** per maand.

### **Belastingen, lasten, heffingen, premies e.d.**

**24.1** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a.** de onroerende-zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- b.** milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c.** baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d.** rioolrecht;
- e.** overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder,
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

**24.2** Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

### **Omzetbelasting**

**25.1** Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

**25.2** Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

**25.3. a** Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd -dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

- 25.3.b** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 25.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
- 25.4** Het in 25.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
- 25.5** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 25.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 25.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 25.6** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 25.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
- 25.7** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 25.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 25.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 25.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 25.8** Het in 25.3.a, 25.3.b, 25.5 en 25.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
- 25.9** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

### Hoofdelijkheid

- 26.1** Indien verscheidene personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitzondering van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
- 26.2** De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft hoofdelijk.

### Niet tijdige beschikbaarheid

- 27.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
- 27.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

**27.3** Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

**28.** Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

### **Domicilie**

**29.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

**29.2** Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

**29.3** Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

### **Klachten**

**30.** Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

### **Beheerder**

**31.** Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

### **Slotbepaling**

**32.** Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

---

**Bijlage 4: Integriteitsclausule huurovereenkomst grond en/of water, versie d.d. juni 2015**

---

**Op grond van artikel 8.3 onder de bijzondere bepalingen, zijn de navolgende bepalingen op de huurovereenkomst van kracht:**

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is als bijlage toegevoegd. HURDER verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
2. HURDER verklaart dat zij en haar eigenaren en/of bestuurders op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door HURDER 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 HURDER strafvervolging is ingesteld;
  - c) het door HURDER niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
3. HURDER verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan HURDER gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan HURDER indien zij:
  - direct of indirect leiding aan HURDER geven;
  - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over HURDER zeggenschap hebben;
  - aan HURDER vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot HURDER staan;
4. HURDER verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
5. De GEMEENTE AMSTERDAM kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over HURDER om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6. HUURDER zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra HUURDER kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen HUURDER of een aan HUURDER gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
7. HUURDER meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van HUURDER 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 HUURDER gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van HUURDER nodig heeft, zal HUURDER deze op eerste verzoek verlenen.
9. HUURDER meldt het bij de uitvoering van de Overeenkomst betrekken van derde partijen, zoals onderaannemers, schriftelijk aan de gemeente voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering betrokken worden. Als HUURDER voor de uitvoering van de Overeenkomst een derde partij inschakelt, kan de gemeente deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. HUURDER staat er voor in dat deze derde partij haar medewerking aan de screening verleent. 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 HUURDER kan worden verlangd.
10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij een melding als bedoeld in lid 6 of lid 8 van dit artikel achterwege is gebleven of de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
11. De gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de HUURDER en de gemeente met onmiddellijke ingang 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:
  - HUURDER niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
  - HUURDER of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
  - HUURDER of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
  - HUURDER of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO.
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Overeenkomst door de HUURDER mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen HUURDER of een aan HUURDER gelieerde partij is ingesteld.

- HURDER niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- HURDER of de derde partij als vermeld in lid 8 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob.
- Ten aanzien van HURDER sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

In ieder geval geldt dat bovengenoemde omstandigheden dermate ernstig door de gemeente worden gekwalificeerd, dat deze ieder voor zich en tevens in onderlinge samenhang beschouwd, ontbinding van de Overeenkomst met onmiddellijke ingang rechtvaardigen. HURDER is bekend met het in dit artikel lid bepaalde en onderschrijft dit.

12. Indien de gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt HURDER onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van 3 maanden huur zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
13. HURDER vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

---

**Bijlage 5: Uittreksel inschrijving Kamer van Koophandel**



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.  
T.a.v. het bestuur  
Basisweg 10  
1043 AP AMSTERDAM

Tevens per e-mail verstuurd aan: 5.1.2.e en

5.1.2.e

**Artikel 5.1.2 sub e Woo:** eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.  
**Artikel 5.1.2 sub b Woo:** de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

Datum 31 maart 2022

Dossiernummer E3884/1

Ons kenmerk 2022-3134

Behandeld door 5.1.2.e, Grond en Ontwikkeling 5.1.2.e,  
5.1.2.e

Bijlagen Integriteitsclausule  
Acceptatieformulier  
Financiële bijlage  
Tekening d.d. 28 maart 2022 met kenmerk T2100446  
Klic-melding

Onderwerp Aanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging en perceeluitbreiding van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam

Geachte erfpachter,

### Inleiding

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. (hierna te noemen: 'de erfpachter') en de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'de gemeente') hebben afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het in erfpacht uitgegeven perceel (tussen partijen bekend als 'AICS kavel') plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937, groot 6.657 vierkante meter.

De afspraken tussen de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in:

- een afsprakenbrief d.d. 12 november 2020 met kenmerk 20201104 pd/FV;
- een allonge d.d. 27 januari 2022 met kenmerk 20220115 ub/EdB,

hierna samen te noemen: 'de Overeenkomst'.

Ter uitvoering van de Overeenkomst en de besprekingen tussen de erfpachter en de gemeente ontvangt u onderhavige aanbieding.

Deze aanbieding heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding: Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam

Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937
Kavelgrootte:	6.657 m <sup>2</sup>
Bestemming:	Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.
Dossiernummer:	E3884/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 voor voortdurende erfpacht (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

Hierna te noemen: "Perceel 1"

### **A) AANBIEDING BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING PERCEEL 1**

Om de bestemming en bebouwing van Perceel 1 te wijzigen, heeft u toestemming nodig van de gemeente in hoedanigheid van grondeigenaar. Dit leest u in artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bestemmingswijziging en in artikel 6 sub b van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bebouwingwijziging. Daarnaast is het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging, zoals door het College van B&W gewijzigd op 19 december 2017, op deze aanbieding van toepassing. Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de bestemmings- en bebouwingwijziging. Ook leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen.

#### **Voorwaarden**

##### **1. Algemene en bijzondere bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De AB1966 blijven voor u van toepassing.

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

##### **2. Vergunning**

Op 4 augustus 2021 kreeg u een omgevingsvergunning van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied met aanvraagnummer OLO-5680577 (hierna: de Omgevingsvergunning). Bij het opstellen van deze aanbieding is niet gebleken dat deze vergunning onherroepelijk is.

##### **3. Nieuwe bestemming en bebouwing en juridische ingangsdatum**

De bestemming en maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht luiden vanaf datum aktepassering:

Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met:

- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m<sup>2</sup> bvo);
- restaurant van maximaal 359 m<sup>2</sup> bvo;
- fietsenstalling van maximaal 433 m<sup>2</sup> bvo;
- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte.

De juridische ingangsdatum van de bestemmings- en bebouingswijziging is de datum van aktepassering. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog op deze manier gebruiken.

U bent verplicht met de bebouwing van het terrein te beginnen binnen 6 maanden na juridische ingangsdatum. De bebouwing moet voltooid zijn binnen 24 maanden. U mag hiervan alleen afwijken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

Overdracht van het erfpachtrecht voor ingebruikneming van de nieuwbouw is op grond van de Algemene bepalingen niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders heeft verkregen.

#### **4. Vervaldata**

De administratieve halfjaarlijkse vervaldata wijzigen niet na de bestemmings- en bebouingswijziging. Deze blijven 1 juni en 1 december van elk jaar.

#### **5. Canonverhoging en aanvullende afkoopsom**

Door het verlenen van toestemming tot de bestemmings- en bebouingswijziging wordt de waarde van de grond hoger. In overeenstemming met artikel 3 lid 6 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 zal de gemeente vanaf het moment waarop de toestemming tot de bestemmings- en bebouingswijziging rechtsgeldig tot stand is gekomen dan ook herziening van de canon vorderen. De verhoging van de canon dient dan ook niet te worden gelezen als een aan de toestemming tot de bestemmings- en bebouingswijziging verbonden financiële voorwaarde. Wij stellen de grondwaarde en canonverhoging voor de nieuwe bestemming en bebouwing op basis van verschillende factoren vast. Meer daarover leest u in de bijlage.

De canon van uw erfpachtrecht is vooruitbetaald (afgekocht) tot en met 31 mei 2072. De canonverhoging ad 5.1.2.b , - van de bestemmings- en bebouingswijziging betaalt u ook vooruit. De aanvullende afkoopsom voor de bestemmings- en bebouingswijziging én de perceeluitbreiding (zie hierna) bedraagt totaal 5.1.2.b , -. In de financiële bijlage leest u hoe wij deze afkoopsom hebben berekend.

Deze aanbieding en de financiële bijlage dienen tevens te worden gelezen als mededeling aan de erfpachter omtrent het bedrag van de canon als bedoeld in artikel 3 lid 9 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.

#### **6. Toestemming sloop**

Voor aanvang van de sloop van Perceel 1 dient tijdig toestemming te worden gevraagd aan de gemeente conform art. 6 aanhef en sub d AB1966. Die toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Het nog niet onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunning is geen grond voor de gemeente om toestemming te weigeren.

#### **B) AANBIEDING PERCEELUITBREIDING PERCEEL 2**

In de erfpachtaakte ligt vast hoe groot het perceel is. Om dit uit te breiden, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de perceeluitbreiding. In deze aanbieding leest u welke voorwaarden daarbij horen en welke stappen u verder moet nemen. Het

Beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding van de erfpachtrechten, zoals door het College van B&W vastgesteld per 28 juni 2017, op deze aanbieding van toepassing.

## Voorwaarden

### 1. Perceeluitbreiding en bestemming

Het perceel dat nieuw wordt uitgegeven en waarmee u het erfpachtrecht wilt uitbreiden betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 3004 en is circa 1.347 m<sup>2</sup> groot (hierna ook: "Perceel 2"). Dit perceel en het huidige erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 tot en met 61 te Amsterdam worden na de perceeluitbreiding samengevoegd tot één erfpachtrecht.

Het toe te voegen Perceel 2 krijgt op het moment van samenvoeging, met het oog op de hiervoor vermelde bestemmings- en bebouwingwijziging, de bestemming:

- een niet overdekt terras ten behoeve van een restaurant van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.247 m<sup>2</sup>.

Op bijgevoegde tekening van 28 maart 2022 met kenmerk T2100446 is dit perceel aangegeven met links aflopende lijnarcering.

### 2. Einddatum tijdvak

De einddatum van het tijdvak blijft hetzelfde. Het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht eindigt op 31 mei 2072.

### 3. Algemene en bijzondere bepalingen

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De AB1966 blijven op uw uitgebreide perceel van toepassing. U kunt deze lezen op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

## Bijzondere bepalingen

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. Voor het uitgebreide perceel gaan dezelfde bijzondere bepalingen gelden, met inachtneming van de aanvullende (bijzondere) voorwaarden die in deze aanbieding worden genoemd. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte van Perceel 1.

Bij deze aanbieding zijn naast de bestaande bijzondere bepalingen, ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. Zorg dat u zich houdt aan deze bepalingen. Zo voorkomt u dat u aansprakelijk wordt gesteld als anderen hierdoor schade lijden. U kunt deze schade niet verhalen op de gemeente. U vindt deze bijzondere bepalingen ook terug in de akte van perceeluitbreiding.

1. U aanvaardt het nieuw toegevoegde Perceel 2 in de staat waarin het zich bevindt. De staat van het terrein is de gemeente niet bekend. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid.
2. Het toe te voegen Perceel 2 krijgt op het moment van samenvoeging, met het oog op de hiervoor vermelde bestemmings- en bebouwingwijziging, de bestemming:
  - een niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m<sup>2</sup> ;

- onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.247 m<sup>2</sup> .  
U mag Perceel 2 alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken;
- 3. U weet dat zich in de uitgegeven grond kabels, leidingen, vezels, buizen en inrichtingen kunnen bevinden voor openbare voorzieningen;
- 4. U accepteert dat voor de onder 3. bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken;
- 5. U bent verplicht personeel van of namens de beherende instanties toegang tot de strook grond te verlenen om met het benodigde materieel de onder 4. bedoelde werkzaamheden te verrichten.

Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

#### **Klic-melding**

Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht heeft de gemeente informatie bij het Kadaster opgevraagd over de aanwezigheid van (eventuele) kabels, leidingen, vezels en/of buizen in de aan u in erfpacht uit te geven grond, via een zogenaamde Klic-melding in het kader van de WIBON (Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten). De door de gemeente van het Kadaster ontvangen informatie treft u aan in de bijlage. Dit geeft de huidige situatie weer, zoals bekend bij het Kadaster. Dit gemeente staat niet in voor de juistheid van deze informatie. Als u in de toekomst in de grond wilt gaan werken, dan raden wij u aan bij het Kadaster een Klic-melding aan te vragen ter voorkoming van schade aan (eventueel) aanwezige kabels, leidingen, vezels en/of buizen en (mogelijke) aansprakelijkstelling als gevolg van graafschade.

#### **4. Ingangsdatum**

De juridische ingangsdatum is de datum van aktepassering. Op het moment van de aktepassering moet de erfpachter ook de overdrachtsbelasting, die verschuldigd is over de erfpachtgrondwaarde van de uitbreiding, betalen bij de notaris. **Let op:** Op dit moment heeft u dit perceel reeds in gebruik op grond van een tussen partijen gesloten huurovereenkomst.

#### **5. Vooruitbetaling (afkoop) van de canonverhoging**

U heeft de canon voor Perceel 1 vooruitbetaald (afgekocht). Daarom moet u ook de canon voor de perceeluitbreiding voor de looptijd van het resterende tijdvak vooruitbetalen (afkopen). De administratieve ingangsdatum van de berekening(en) betreft de eerstvolgende vervaldatum van het erfpachtrecht, zijnde 1 juni 2022. Hoe wij de afkoopsom berekenen, leest u in de financiële bijlage. In de financiële bijlage is ook de totstandkoming van de canon en erfpachtgrondwaarde toegelicht.

De aanvullende afkoopsom moet zijn betaald bij het passeren van de akte.

### **C) SAMENGEVOEGD ERFPACHTRECHT NA BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING EN PERCEELUITBREIDING**

Na de bestemmings- en bebouwingswijziging en de perceeluitbreiding, ontstaat het volgende (samengevoegde) erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AB, nummers 1937 en 3004 (gedeeltelijk)
Kavelgrootte:	respectievelijk 6.657 m <sup>2</sup> en circa 1.347 m <sup>2</sup>
Bestemming en bebouwing:	Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met: <ul style="list-style-type: none"><li>- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m<sup>2</sup> bvo);</li><li>- restaurant van maximaal 359 m<sup>2</sup> bvo;</li><li>- fietsenstalling van maximaal 433 m<sup>2</sup> bvo;</li><li>- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte;</li><li>- niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m<sup>2</sup> ;</li><li>- onbebouwd terrein met groenvoorziening van maximaal 1.247 m<sup>2</sup></li></ul>
Dossiernummer:	E3884/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 voor voortdurende erfpacht (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

### **Integriteitsclausule**

Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

### **Notariële akte en kosten**

Bij een perceeluitbreiding en bestemmings- en bebouwingwijziging wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. Alle kosten van het opmaken van de notariële akte, het passeren en de inschrijving daarvan in het Kadaster komt voor uw rekening. U kiest de notaris die de akte opmaakt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor. U kunt bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

### **Kadastrale inmeting**

Uit de aan deze aanbieding gehechte tekening blijken de ligging en de grenzen van de te creëren erfpachtrechten (de hoekpunten van de grenzen worden daarin met coördinaten benoemd). U dient bij de notaris de voorlopige kadastrale percelen aan te vragen. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en zullen in de akte worden vermeld. Het verdient de voorkeur om de perceelnummers voorafgaand aan het passeren van de akte te laten aanmaken door het kadaster. Het kadaster geeft dan de definitieve gegevens van de nieuwe percelen door, zodat in de akte de definitieve perceelnummers en vierkante meters worden opgenomen.

### **Erfpachtcontrole en nameting**

De erfpachter is verplicht om op eerste aanschrijving van de gemeente Amsterdam zijn volledige medewerking te verlenen aan een controle op de naleving van de erfpachtbepalingen, inclusief het

op verzoek van de gemeente aanleveren van een actueel meetrapport (NEN 2580). Een dergelijke erfachtcontrole zal zich hoofdzakelijk richten op de controle op naleving door de erfpachter van de toegestane erfachtrechtelijke bestemming en bebouwing zoals opgenomen in de hiervoor gemelde nieuwe bestemming en maximaal toegestane bebouwing.

Bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte/gebruiksoppervlakte van de bebouwing dient de NEN 2580 norm gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader vraagt de gemeente na oplevering van het gewijzigde erfachtrecht de erfpachter om een meetrapport op te laten stellen door een onafhankelijk en gecertificeerd NEN 2580 meetbureau. De kosten voor het laten uitvoeren van genoemde nameting komen volledig voor rekening van erfpachter. Het meetrapport dient uiterlijk drie (3) maanden na oplevering en/of ingebruikname van het gewijzigde erfachtrecht aangeleverd te worden.

Voor de goede orde wijs ik erop dat indien bij nameting wordt geconstateerd dat een groter oppervlak en/of andere bestemmingen zijn gerealiseerd dan de gegevens waarvan de gemeente in de onderhavige aanbieding is uitgegaan, de gemeente gerechtigd is om een hieraan aangepaste canon (of indien de canon vooruit is betaald een aanvullende afkoopsom) in rekening te brengen, waarbij de ingangsdatum van deze verhoging 1 juli 2022 betreft. Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal worden gebaseerd op dezelfde grondwaarden (of bij gebreke daarvan hetzelfde prijspeil) en canonpercentages die zijn gebruikt voor het berekenen van de erfachtgrondwaarde en canonbedragen zoals in onderliggende aanbieding is opgenomen. De verhoogde canon of afkoopsom dient in een aanvullende akte te worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen volledig voor rekening van de erfpachter.

Indien bij nameting wordt geconstateerd dat een kleiner bruto vloeroppervlak/gebruiksoppervlak is gerealiseerd dan overeengekomen, heeft de erfpachter – indien dit publiekrechtelijk is toegestaan - het recht om het verschil in vierkante meters bruto vloeroppervlak/gebruiksoppervlak bij te bouwen. In dat geval zullen de grondwaarde en de canon of afkoopsom niet worden aangepast.

#### **Waar moet u nog meer op letten?**

Houdt u daarnaast rekening met het volgende:

- Het Kadaster komt uw perceel inmeten. Alleen als de oppervlakte meer dan 5% groter of kleiner is dan de geschatte oppervlakte, kan het jaarlijkse canonbedrag aangepast worden. De notaris informeert u over welke stappen u daarvoor moet nemen.
- Vanaf datum aktepassering - of als u het terrein van de perceeluitbreiding eerder in gebruik neemt in overleg met de gemeente dan vanaf die datum - bent u verantwoordelijk voor alle eigenaars- en gebruikerslasten die horen bij het erfachtrecht en voor de overige zakelijke lasten.
- Gebruikt u de bebouwing niet (helemaal) zelf? Zorgt u er dan voor dat ook de andere gebruikers de rechten en verplichtingen kennen uit de algemene en bijzondere bepalingen.
- Als u een hypotheek heeft, kan de perceeluitbreiding en bestemmings- en bouwingswijziging daar gevolgen voor hebben. U kunt dat navragen bij uw bank of notaris.

- Voor eventueel fiscale gevolgen adviseren wij u contact op te nemen met uw notaris en/of fiscalist.
- De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.

### Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot en met **30 april 2022**. Indien u de aanbieding afwijst, en in ieder geval uiterlijk op 30 april 2022, vervalt de aanbieding. Mocht de aanbieding voor 30 april 2022 niet zijn geaccepteerd omdat de Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, treden partijen in overleg om de acceptatietermijn te verlengen.

De aktepassering zal plaatsvinden uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning, doch uiterlijk op 1 juli 2023.

### Exoneratiebeding

Indien u reeds voor het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning start met de sloop en herontwikkeling van Perceel 1 en/of Perceel 2, komen alle daaruit voortvloeiende en daarmee verband houdende financiële en juridische aanspraken voor uw rekening en risico. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade die direct of indirect wordt veroorzaakt door het reeds starten met de sloop en/of herontwikkeling, terwijl de hiervoor genoemde Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. Dit ondanks de toestemming ex art. 6 aanhef en onder sub d AB 1966.

### Wat moet u nu doen?

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Uw aanvaarding moet **onvoorwaardelijk, tijdig en schriftelijk geschieden**. Stuur u dit **uiterlijk 30 april 2022** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen, de tekening te paraferen, de notaris van uw keuze in te vullen en een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten.

### Bestuurlijke goedkeuring

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Overeenkomstig artikel 3 lid 2 sub a van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging wordt alleen toestemming verleend, indien het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.

Wij vragen het college van burgemeester en wethouders uiterlijk zes weken voordat de notariële akte wordt gepasseerd om bestuurlijke goedkeuring voor de bestemmings- en bebouwingwijziging en perceeluitbreiding. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst in werking treden.

Wij nemen dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl). Er komt dan geen overeenkomst tot wijziging tot stand tussen u en de gemeente Amsterdam.

### Overig

In geval van strijdigheid tussen deze erfpachtaanbieding, de afsprakenbrief d.d. 12 november 2020 en de allonge d.d. 27 januari 2022 geldt de volgende rangorde:

1. De erfpachtaanbieding
2. De allonge
3. De afsprakenbrief.

Op dit aanbod is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van dit aanbod zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

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.

### Heeft u nog vragen?

Dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Voor algemene informatie kunt u terecht op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2 e

Grond en Ontwikkeling

5.1.2.e

5.1.2.e

## INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het acceptatieformulier stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplechtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
  - c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
  - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
  - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over erfpachter zeggenschap hebben;
  - aan erfpachter vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;
- 4 Erfpachter verplicht 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 erfpachter 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 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat 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 erfpachter 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 elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
  - Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten

verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter 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 erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

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

## Financiële bijlage

### A. FINANCIËLE BIJLAGE PERCEELUITBREIDING

#### Toelichting berekening canonverhoging vanwege perceeluitbreiding

Huidige jaarlijkse canon	5.1.2.b
Grondprijs per m <sup>2</sup> kavel terras t.b.v. horeca	
Grondprijs per m <sup>2</sup> kavel onbebouwd terrein t.b.v. kantoorruimte en horeca	5.1.2.b
Op de uitbreiding van het erfpachtrecht	5.1.2.b
Factor onbebouwd	0,25
Depreciatiefactor	1
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m <sup>2</sup> kavel op de uitbreiding van het Erfpachtrecht	100 m <sup>2</sup> kavel terras t.b.v. restaurant 1.247 m <sup>2</sup> kavel onbebouwd terrein t.b.v. kantoorruimte en restaurant
Toename erfpachtgrondwaarde (geïndexeerd)	5.1.2.b
Canonpercentage	5.1.2.b
Canonverhoging als gevolg van perceeluitbreiding	5.1.2.b

### B. FINANCIËLE BIJLAGE BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSWIJZIGING (INCLUSIEF PERCEELUITBREIDING)

We berekenen de nieuwe jaarcanon via de formule  $A + ((B-C) \times D)$ , waarbij de letters staan voor:

**A:** de huidige jaarcanon;

**B:** de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging;

**C:** de erfpachtgrondwaarde van de huidige bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging;

**D:** het canonpercentage, geldend op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging.

Voor een uitleg van de hieronder opgenomen begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst die in deze financiële bijlage is opgenomen.

**Toelichting berekening canonverhoging voortdurend erfpachtrecht**

huidige jaarlijkse canon (A)	5.1.2.b
actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing (B)	5.1.2.b
actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing (C)	5.1.2.b
toename erfpachtgrondwaarde (B – C)	5.1.2.b
canonpercentage (D) <sup>1</sup>	5.1.2.b
verhoging canon ((B-C) x D))	5.1.2.b
Verhoging canon (inclusief perceeluitbreiding)	5.1.2.b
nieuwe jaarcanon na bestemmings- en bebouwingwijziging (inclusief perceeluitbreiding) [A + ((B-C) x D)]	5.1.2.b
administratieve ingangsdatum betaling nieuwe jaarcanon	1 juni 2022
aanvullende afkoopsom <sup>2</sup> bestemmings- en bebouwingwijziging inclusief perceeluitbreiding	5.1.2.b

5.1.2.b bij B: De nieuwe bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht (exclusief de perceeluitbreiding) is:

- kantoorruimte van maximaal 19.195 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (hierna: m<sup>2</sup> bvo);
- een restaurant van maximaal 359 m<sup>2</sup> bvo;
- fietsenstalling van maximaal 433 m<sup>2</sup> bvo;
- 80 parkeerplaatsen (half verdiept) ten behoeve van de kantoorruimte.

Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo kantoorruimte	5.1.2.b
Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo restaurant	5.1.2.b
Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo fietsenstalling	5.1.2.b
Grondprijs per parkeerplaats half verdiept	5.1.2.b
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m <sup>2</sup> bvo nieuwe bestemming/bebouwing	19.195 m <sup>2</sup> bvo kantoorruimte (waarbij 10% depreciatie van toepassing is op 7.679 m <sup>2</sup> bvo) 359 m <sup>2</sup> bvo restaurant 433 m <sup>2</sup> bvo fietsenstalling 80 parkeerplaatsen
Depreciatie	10% voor de nieuwe bestemming en/of de extra meters vergeleken met de 'oude' bestemming (ofwel: depreciatie van

<sup>1</sup> Hoe dit canonpercentage wordt vastgesteld, leest u onder "3. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?"

<sup>2</sup> Hoe deze aanvullende afkoopsom berekend is, leest u onder "Berekening afkoopsom en betaling"

	toepassing of de nieuwe bestemmingen behoudens 11.516 m <sup>2</sup> bvo kantoorruimte)
Actuele geïndexeerde erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming en bebouwing ('B')	5.1.2.b

**Toelichting bij C:** De huidige bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht is: Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo kantoorruimte	5.1.2.b
Grondprijs per parkeerplaats op maaiveld	5.1.2.b
Indexering grondwaarden	1,016313068
Aantal m <sup>2</sup> bvo huidige bestemming	14.162 m <sup>2</sup> kantoorruimte 61 parkeerplaatsen op maaiveld
Actuele geïndexeerde erfpachtgrondwaarde huidige bestemming en bebouwing ('C')	5.1.2.b

#### Berekening afkoopsom en betaling

Omdat u de canon vooruit heeft betaald (afgekocht), moet u de canonverhoging ook vooruit betalen (afkopen) door middel van een aanvullende afkoopsom. Deze aanvullende afkoopsom bedraagt voor zowel de bestemmings- en bebouwingwijziging alsmede de perceeluitbreiding totaal 5.1.2.b

#### Berekening vooruitbetaling canon

De vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen tot het einde van het tijdvak. De contante waarde betekent, dat alle toekomstige canonbetalingen voor het lopende tijdvak bij elkaar worden opgeteld, verminderd met een rentekorting omdat u eerder betaalt.

Wanneer u een *voortdurend erfpachtrecht* heeft, waarin de canon vastligt tot het einde van het tijdvak, wordt de vooruitbetaling berekend met de formule: vooruitbetaling van de canon = huidige canon x afkoopfactor x factor J

#### Wanneer afkoopsom betalen?

De aanvullende afkoopsom moet zijn betaald vóór het passeren van de notariële akte. U kunt het bedrag overmaken op het rekeningnummer NL41RABO0110022440 van Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E3884/1. Bij te late betaling van de afkoopsom brengt de gemeente een bedrag aan vaste rente voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

#### Begrippen

##### Erfpachtgrondwaarde:

De erfpachtgrondwaarde is de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. De waarde van de bebouwing (de zogenaamde opstal) valt niet

onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.

### **Canonpercentage**

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

### **Afkoopfactor**

De afkoopfactor is het getal waarmee de canonstijging vermenigvuldigd moet worden om de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor is afhankelijk van het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de lengte van het nog resterende tijdvak. Met de afkoopfactor wordt de canon contant gemaakt voor het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht. Het rentepercentage (afkoopperscentage) voor de afkoopberekening wordt bepaald door de gemeentelijke discontovoet en door de verwachte toekomstige indexering van uw canon. Deze percentages worden, net zoals de canonpercentages, ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De actuele percentages voor het canonpercentage en het afkoopperscentage vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

### **Factor J**

Een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpachtrechten in twee halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling wordt geïnd.

**Retouradres:**

Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

T.a.v. **5.1.2.e**

Antwoordnummer 10999

1000 RA AMSTERDAM

[erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl)

**ACCEPTATIEFORMULIER**

**Bestemmings- en bebouingswijziging en perceeluitbreiding**

---

**Verklaring**

Ondergetekende(n): \_\_\_\_\_

geboren op: \_\_\_\_\_

te: \_\_\_\_\_

woonachtig te: \_\_\_\_\_

telefoonnummer: \_\_\_\_\_

e-mailadres: \_\_\_\_\_

te dezen handelend als: \_\_\_\_\_

van Cityhold Prinses Coöperatief U.A. statutair gevestigd te:

\_\_\_\_\_

verklaart/verklaren\* in zijn/haar/hun\* hoedanigheid van bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Prinses Irenestraat 59 en 61 te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937
Kavelgrootte:	6.657 m <sup>2</sup>
Bestemming:	Het terrein is bestemd voor de stichting van een kantoorgebouw, dat slechts als zodanig mag worden gebruikt.
Dossiernummer:	E3884/1
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 1972 tot en met 31 mei 2072

---

\* doorhalen wat niet van toepassing is

\* De ingangsdatum is de datum van aktepassering, dit kan alleen (op of rond) de eerste van de maand zijn

**akkoord** te gaan met de aanbidding van de gemeente Amsterdam van 31 maart 2022 met kenmerk 2022-3134 inclusief de integriteitsclausule, financiële bijlage en de bij de aanbidding gevoegde tekening met nummer T2100446.

---

### Notarisgegevens

De notariële akte zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : \_\_\_\_\_  
Kantoor : \_\_\_\_\_  
Adres/Postbus : \_\_\_\_\_  
Postcode : \_\_\_\_\_  
Vestigingsplaats : \_\_\_\_\_  
E-mailadres : \_\_\_\_\_

*(door bevoegd vertegenwoordiger(s) in te vullen)*

---

### Ondertekening

Aldus verklarende op: \_\_\_\_\_ te : \_\_\_\_\_

Handtekening(en):

\_\_\_\_\_

#### Let u ook op:

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuur u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.
- Is sprake van meerdere erfpaters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een los document. Wij vernietigen overigens de kopie nadat wij uw gegevens gecontroleerd hebben.
- Vergeet niet de bijgevoegde tekening te paraferen en naar ons toe te sturen.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Cityhold || PI59: (privaatrechtelijke) bevestiging van instemming sloop  
**Datum:** dinsdag 3 mei 2022 10:49:53  
**Bijlagen:** [image003.png](#)

---

Beste 5.1.2.e,

Nu de erfpachtaanbieding geaccepteerd is kan ik bevestigen dat de gemeente Amsterdam privaatrechtelijk instemt met de vroegtijdige sloop van het gebouw.

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e  
Projectleider Grond & Ontwikkeling  
Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 020 - 575 2111

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam  
[zuidas.nl](https://www.zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 22 april 2022 10:37

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Cityhold || PI59: (privaatrechtelijke) bevestiging van instemming sloop

Beste 5.1.2.e,

Fijn dat we er nog onderling uit zijn gekomen met betrekking tot de wijziging van de erfpacht en de tijdige passering van de erfpachtakte. In de erfpachtaanbieding is opgenomen dat onder de huidige erfpachtakte nog aparte privaatrechtelijke toestemming benodigd is voor de sloopwerkzaamheden.

Publiekrechtelijk is de sloopmelding reeds bevestigd door de Omgevingsdienst (zie bijlage).

Graag verzoek ik via deze weg – zoals ook is afgestemd met G&S – de Gemeente ook privaatrechtelijk formeel in te stemmen met de sloopwerkzaamheden die benodigd zijn voor de herontwikkeling van PI59. Zoals bekend is de startdatum van de werkzaamheden 2 mei. Een overzicht van de gehele planning is opgenomen in de bijlage. De werkzaamheden zijn tevens

aangekondigd in de buurt.

Gelet op de startdatum verzoek ik zo snel als mogelijk de instemming te bevestigen.

Indien nodig ben ik graag beschikbaar voor nader overleg.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e

ADVOCAAT | COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

[Disclaimer](#)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 20 april 2022 12:01

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Pr. Irenestraat 59 - Start sloopwerkzaamheden

Goedemorgen 5.1.2.e

Bijgaand de formele melding dat de sloop- en asbestwerkzaamheden op korte termijn gaan aanvangen, de beoogde startdatum is maandag 2 mei a.s.

Tevens in de bijlage de ontvangstbevestiging van de sloopmelding en uitvoeringsplanning.

**Dossiernummer:**

Kenmerk: 10677187 / 21286780

**Uitvoering sloopwerkzaamheden:**

Beelen Sloopwerken B.V.

Kelvinstraat 4

3846 BV Harderwijk

**Contactpersoon uitvoering:**

5.1.2.e

Projectleider

5.1.2.e

[avdworp@beelen.nl](mailto:avdworp@beelen.nl)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Teamleider werkvoorbereiding | Aannemingen



M 5.1.2.e

T 088 2600 112

E 5.1.2.e

Kelvinstraat 4

3846 BV Harderwijk

Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanvragen, offertes, opdrachten en overeenkomsten.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en zijn tevens te raadplegen op onze website [www.beelen.nl/algemene-voorwaarden](http://www.beelen.nl/algemene-voorwaarden).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

\*\*\*\*\*

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](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*



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

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

VERTROUWELIJK

G&S Vastgoed

de 5.1.2.e en de 5.1.2.e

Gustav Mahlerlaan 34

1082 MC AMSTERDAM

Datum 25 mei 2022

Ons kenmerk 5.1.2.e

Behandeld door 5.1.2.e

Bijlage(n)

Onderwerp Privaatrechtelijke toetsing Definitief Ontwerp Prinses Irenestraat 59-61

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e,

Op 25 januari jl. hebben wij van u een reactie ontvangen naar aanleiding van de eerder door ons verstuurde reactie op het DO presentatieboek. Deze reactie ziet op uw toelichting op de eerder door ons aangekaarte onderdelen welke een nadere toelichting nodig hadden. In deze brief nemen we eveneens de volgorde van onderwerpen over uit de eerder verzonden stukken.

**Kavelgrens, volume, programma en entrees**

U geeft aan dat het compleet omhullen van de technische installaties op het dak stuit op technische onmogelijkheden ten aanzien van vervangingsonderhoud. Gelet op de randvoorwaardelijke afmetingen is kans op doorbuiging significant waardoor hulpconstructies noodzakelijk zijn en de af- en toevoer van lucht zou mogelijk worden belemmerd. Gelet op de argumenten die u aandraagt en de inspanning die u geleverd heeft om het supervisieadvies op dit punt te implementeren heeft het door u aangeleverde ontwerp op dit punt privaatrechtelijke goedkeuring.

**Openbare sportvoorziening**

De eerdere opmerking over het ontwerp van de trappartij is naar behoren overgenomen in uw ontwerp. De funderingsvrije trap heeft derhalve privaatrechtelijke goedkeuring.

Zoals eerder door ons aangegeven is het vanuit esthetiek wenselijk om de ritmiek van het lage hekwerk aan te passen naar een grotere hart op hart afstand. Deze opmerking zagen we onvoldoende terug in het ontwerp. Als reactie op dit punt schetst u dat een grotere hart op hart afstand niet ingepast kan worden in verband met de regelgeving aangaande doorvalbeveiliging. Daar waar het beoogd programma een sportvoorziening omvat waar

publiek gebruik gemaakt van wordt, is veiligheid in deze een zwaarder wegend belang dan de esthetiek. U ontvangt op dit onderdeel dan ook privaatrechtelijke goedkeuring.

### **Parkeren, Ontsluiting en Logistiek**

In uw reactie op ons schrijven heeft u in een aparte bijlage, bijlage 4, details aangedragen betreffende de beoogde afwerking van het toegangshek. Uit deze bijlage wordt voldoende duidelijk dat het hekwerk passend is in kleur en materialisering bij het geheel. Onze zorg is daarmee weggenomen. U ontvangt op dit onderdeel eveneens privaatrechtelijke goedkeuring.

### **Water**

Vooruitlopend op uw schriftelijke reactie heeft er een afstemming plaatsgevonden omtrent het vernieuwde waterontwerp. Middels een schriftelijke reactie van de gemeente **5.1.2.e** heeft u op 20 januari 2022 reeds kennis genomen van ons voornemen om privaatrechtelijke goedkeuring te verlenen. Met het verstrekken van de verschillende bijlagen en uw schriftelijke reactie van 25 januari jl. ontvangt u ook op dit onderdeel privaatrechtelijke goedkeuring.

Amsterdam hecht veel waarde aan duurzame vormen van mobiliteit. Om deze reden hebben wij in ons vorige schrijven aandacht gevraagd voor de gebruiksvriendelijkheid van de fietsparkeervoorziening. Er is gesproken over het verbeteren van de toegankelijkheid van deze voorziening door het toevoegen van automatisch openende deuren. U geeft aan dat op ons verzoek de deuren elektrisch zullen worden uitgevoerd en stelt dat er een passysteem of aanwezigheidsdetectie wordt toegepast, in overleg met de toekomstige huurders. Naar aanleiding van uw mail aan de gemeente **5.1.2.e** op 5 april jl. waarin u schrijft dat de paslezer voor de commerciële unit niet optimaal is, geeft u aan dat gedurende de openingstijden van deze unit de deuren middels een drukknop of bewegingssensor automatisch bedienbaar zullen zijn. Hierbij geeft u aan dat indien de toekomstige exploitant dit onwenselijk vindt, u het recht behoudt terug te vallen op een intercom oplossing. Wij kunnen ons vinden in dit standpunt, maar stellen voor dat wanneer deze situatie zich voordoet, Zuidas op de hoogte gebracht wordt zodat samen gekeken kan worden naar de meest ideale oplossing waarmee fietsparkeerproblemen in de openbare ruimte worden voorkomen.

### **Conclusie**

Wij kijken uit naar de aanvang van de realisatie van deze hoogwaardige toevoeging van programma. Wij wensen u veel succes met de realisatie.

Hoogachtend,

Gemeente Amsterdam

**5.1.2.e**  


adjunct-directeur Zuidas

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

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Ondererfpacht PI59  
**Datum:** dinsdag 24 mei 2022 9:41:28  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image005.png](#)  
[image007.png](#)  
[image008.png](#)

---

Hoi 5.1.2.e,

Idealiter zou alles uiteraard in een keer goed notarieel vastgelegd worden. Dus dat het benodigde opstalrecht nu vooraf al gesplitst wordt met het erfpachtrecht. Echter gezien de deadline van het notarieel transport lijkt mij dit niet haalbaar. Zodoende adviseer ik jullie dit volgtijdelijk te doen.

Mvg

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 23 mei 2022 17:53  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Ondererfpacht PI59

Hi 5.1.2.e,

Vanmiddag spraken we elkaar kort over het vestigen van een onderopstalrecht en het moment dat dit in gang moet worden gezet.

In het telefoongesprek gaf je aan dat je hierin geen obstakels ziet en dat het vestigen van een onderopstalrecht de normale gang van zaken is. En zolang de gehele installatie op het erfpachtterrein is gelegen zonder financiële consequenties. Je gaf ook aan dat dit, met een verwijzing naar de manier waarop dit nu bij het Strawinskyhuis is gestructureerd, vooralsnog niet in de huidige erfpachtakte hoeft te worden opgenomen en dat het vestigen van een onderopstalrecht prima in een later stadium kan worden gedaan. Wel raad je aan bij het passeren van de erfpachtakte direct een aanvraag in te dienen voor het vestigen van een onderopstalrecht.

Zou je kunnen bevestigen of bovenstaande lezing klopt en of dit inderdaad de normale gang van zaken is?

Hoor het graag.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

[Gustav Mahlerlaan 34](#)

[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e | 5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.



Date : 1-9-2021 10:25:54

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: aanvraag tekening perceeluitbreiding Prinses Irenestraat E3884/1

Attachment : 60\_image001.png;

Hoi 5.1.2.e

Ik zal 'm opvragen

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 1 september 2021 09:50

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: aanvraag tekening perceeluitbreiding Prinses Irenestraat E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail van de tekenaar. Een dwg tekening is nodig voor de uitbreiding. Zou je deze alsnog willen opvragen?

Alvast bedankt!

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e >

Verzonden: woensdag 1 september 2021 9:48

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: aanvraag tekening perceeluitbreiding Prinses Irenestraat E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Een dwg tekening is inderdaad nodig. Ik dacht dat we dat al hadden afgesproken, goed dat je nog even mailt ☺

Met vriendelijk groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Amsterdam.nl/erfpacht

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 17:49

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: aanvraag tekening perceeluitbreiding Prinses Irenestraat E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Heb je nog kunnen kijken of je voldoende hebt aan deze tekening? Anders zorg ik voor een dwg bestand.

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 15:27

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: aanvraag tekening perceeluitbreiding Prinses Irenestraat E3884/1

Beste collega,

Hierbij dien ik een aanvraag in voor een tekening van een perceeluitbreiding. Het gaat om het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 (E3884/1). Op bijgevoegde pdf tekening staan de coördinaten aangegeven.

Indien er toch een dwg of dgn bestand nodig is voor de tekening, hoor ik het graag.

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

Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 26 augustus 2021 14:38

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Op deze pdf staan de juiste coördinaten voor de toekomstige erfpachtperceel.

Met deze coördinaten kunnen de tekenaars samen met de huidige erfpachtgrenzen (waar de gemeente zelf over beschikt) de tekening maken van de beoogde perceel uitbreiding. Dit is toch voldoende?

Als dat niet het geval is (wat ik wel vreemd vind) dan kan ik natuurlijk ook nog wel het dwg of dgn bestand opvragen aan de ontwikkelaar

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 26 augustus 2021 12:57

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ik was op zoek naar de tekening voor de perceeluitbreiding, maar die kon ik niet vinden. Bijgevoegde tekening is geen dwg-bestand. Voor de tekening van de perceeluitbreiding hebben onze tekenaars een dwg of dgn bestand nodig. Misschien heb ik dat niet helemaal duidelijk gecommuniceerd sorry. Zou je dat nog even willen opvragen? Dan zal ik met spoed een tekening en een berekening aanvragen.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 15:23

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Hierbij alvast de relevante info voor de erfpachtaanbieding, zie onderstaande mail

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS downloaden](#)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag, juni 30, 2021 3:03 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Mbt onderstaande vragen:

1. Zie coördinaten op de tekening in bijlage
2. Inderdaad, dit is 0. In bijlage zie je dat het hele (ook uitgebreide) gebouw binnen de kavelgrens valt.
3. Wat dient er in de fiscale notitie te staan? Ik kan dit dan zsm met Nuveen regelen.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

G&S Vastgoed

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 23 juni 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail.

Graag ontvang ik de benodigde informatie voor vraag 1 en 3.

Vraag 2 is volgens mij 0 m2 aangezien de totale bebouwingwijziging binnen de bestaande erfpachtgrenzen ontwikkeld wordt, dit klopt toch?

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 09:37  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor mijn late reactie, ik heb naar het dossier gekeken.

Hieronder mijn vragen:

- Zijn de definitieve coördinaten inmiddels bekend van de uitbreiding? Dan kan ik een tekening aanvragen.
- Wat is ook alweer het programma dat op de perceeluitbreiding zal komen?
- Heeft de ontwikkelaar een fiscale notitie overhandigd?

Verder gaan wij geen erfpachtaanbieding uitbrengen voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wel kunnen wij een indicatieve berekening verstrekken, zodat de ontwikkelaar een beeld heeft over wat de canon consequenties zullen zijn van de erfpachtwijzigingen.

Als je nog vragen hebt over bovenstaande, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email: 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

T: 5.1.2.e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

**Meer informatie**

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

**Vragen**

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 9:51

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingswijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of je al tijd heb gehad om het dossier te beoordelen.

Verder even een update voor je:

Afgelopen week heeft de ontwikkelaar contact met me opgenomen inzake de erfpachtaanbieding met uiteraard de vraag wanneer deze aangeboden kan worden. Ik verwacht dat de omgevingsvergunning op korte termijn afgegeven zal worden, 5.2.1 dus voordat ie onherroepelijk is, kan wellicht nog wel even duren. Hier wil de ontwikkelaar echter niet op wachten en wil graag alvast de erfpachtaanbieding ontvangen. Uiteraard wel pas notarieel transport op het moment dat de vergunning wel onherroepelijk is.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 4 juni 2021 17:15

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingswijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry ik heb helaas nog geen tijd gehad om het dossier te beoordelen. Je ontvangt begin volgende week een terugkoppeling van mij.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 19:27

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingswijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Beste 5.1.2.e

Hierbij de afsprakenbrief, ik zal meteen een overleg inplannen om het een en ander te bespreken

Mvg

5.1.2.e

---

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vernenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Date : 2-9-2021 15:15:40

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: info tbv erfpachtaanbieding

Attachment : V8148 002\_bind 20210430.dwg;33\_image001.png;image002.jpg;

Hoi 5.1.2.e

Hierbij het dwg-bestand.

Mvg

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 2 september 2021 14:01

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: info tbv erfpachtaanbieding

Beste heren,

Zie het gevraagde DWG bestand in de bijlage.

Met vriendelijke groet | Kind regards

---

5.1.2.e  
associate architect

VASTELAND 8 | 3011 BK ROTTERDAM | +31 (0)10 412 33 44 | [V8ARCHITECTS.NL](http://V8ARCHITECTS.NL)  
Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verstrekking of andere wijzen van verspreiding is niet toegestaan. V8 staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de inhoud van de (door)verzonden e-mail berichten.  
This e-mail is confidential and may also be privileged. Please notify us immediately if you are not the intended recipient. You should not copy it, forward it or use it for any purpose or disclose the contents to any person. V8 is not responsible for any damage caused by e-mail or internet use.

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Thursday, September 02, 2021 1:23 PM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Fwd: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Kun jij 5.1.2.e de dwg van bijlage sturen? Dank je.

Vriendelijke groet, kind regards,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Wednesday, September 1, 2021 10:24:44 AM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Bureau erfpacht heeft voor de erfpachtaanbieding een dwg tekening nodig om de perceeluitbreiding goed vast te leggen  
Graag ontvang ik dus van jou een dwg bestand waarin de toekomstige coördinaten van het erfpachtperceel zijn weergegeven  
(je had deze al aangeleverd in pdf, zie bijlage, maar nu dus graag ook in een dwg-bestand)

Alvast bedankt

Gr

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 14:33  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Mbt onderstaande vragen:

1. Zie coördinaten op de tekening in bijlage
2. Inderdaad, dit is 0. In bijlage zie je dat het hele (ook uitgebreide) gebouw binnen de kavelgrens valt.
3. Wat dient er in de fiscale notitie te staan? Ik kan dit dan zsm met Nuveen regelen.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [Disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 23 juni 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail.

Graag ontvang ik de benodigde informatie voor vraag 1 en 3.

Vraag 2 is volgens mij 0 m<sup>2</sup> aangezien de totale bebouwingwijziging binnen de bestaande erfpachtgrenzen ontwikkeld wordt, dit klopt toch? Er is toch geen perceeluitbreiding noodzakelijk om de bebouwingwijziging door te voeren toch (even terras buiten beschouwing gelaten)?

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 09:37  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor mijn late reactie, ik heb naar het dossier gekeken.

Hieronder mijn vragen:

- Zijn de definitieve coördinaten inmiddels bekend van de uitbreiding? Dan kan ik een tekening aanvragen.
- Wat is ook alweer het programma dat op de perceeluitbreiding zal komen?
- Heeft de ontwikkelaar een fiscale notitie overhandigd?

Verder gaan wij geen erfpachtaanbieding uitbrengen voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wel kunnen wij een indicatieve berekening verstrekken, zodat de ontwikkelaar een beeld heeft over wat de canon consequenties zullen zijn van de erfpachtwijzigingen.

Als je nog vragen hebt over bovenstaande, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
T: 020 25 44 212  
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

#### Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

#### Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 9:51  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of je al tijd heb gehad om het dossier te beoordelen.

Verder even een update voor je:

Afgelopen week heeft de ontwikkelaar contact met me opgenomen inzake de erfpachtaanbieding met uiteraard de vraag wanneer deze aangeboden kan worden. Ik verwacht dat de omgevingsvergunning op korte termijn afgegeven zal worden, 5.2.1 dus voordat ie onherroepelijk is, kan wellicht nog wel even duren. Hier wil de ontwikkelaar echter niet op wachten en wil graag alvast de erfpachtaanbieding ontvangen. Uiteraard wel pas notarieel transport op het moment dat de vergunning wel onherroepelijk is.

Ik hoor graag van je

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 4 juni 2021 17:15  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry ik heb helaas nog geen tijd gehad om het dossier te beoordelen. Je ontvangt begin volgende week een terugkoppeling van mij.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 19:27  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Beste 5.1.2.e

Hierbij de afsprakenbrief, ik zal meteen een overleg inplannen om het een en ander te bespreken

Mvg  
5.1.2.e

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

Date : 16-9-2021 12:20:18

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: info tbv erfpachtaanbieding

Attachment : 20210723 Fiscale berekening.xlsx;32\_image001.png;

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

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

Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.

Hopelijk hebben jullie een fijne vakantie gehad

G&S heeft aangegeven dat ze (samen met hun fiscale adviseur (CMS) graag een overleg willen hebben met bureau erfpacht (en onze fiscale adviseurs) inzake de fiscale benadering.

Willen jullie dit zelf op pakken of moet 5.1.2.e hiervoor ingeschakeld worden?

Ik hoor graag van jullie

Mvg

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 10:55


Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ik heb onderstaande mail en de bijbehorende berekening besproken met de fiscale adviseur van E&U. Zij gaf aan dat het fiscale standpunt van de adviseurs van de erfpachter niet correct is.

- De erfpachter geeft in onderstaande mail het volgende aan: "Zij geven aan dat in Amsterdam de delen die op huidig onbebouwd terrein in erfpacht worden gegeven in btw sfeer vallen en de delen binnen de huidige bebouwde footprint in de ovb sfeer." Geel gearceerde tekst is niet correct. Pas als een onroerende zaak op huidig onbebouwd terrein valt n zelfstandig te exploiteren is, valt het in de BTW-sfeer.
- In de berekening wordt bovendien gesproken over 'binnen footprint bestaand gebouw' en 'buiten footprint bestaand'. Wat wordt daarmee bedoeld? Valt de footprint van het bestaande gebouw binnen de huidige erfpachtgrenzen of ook daarbuiten?

Op basis van de fiscale berekening zijn wij van mening dat de erfpachtwijziging volledig binnen de overdrachtsbelastingssfeer valt. Indien de erfpachter van mening is dat dit niet het geval is, ontvangen wij graag een concrete en uitgewerkte fiscale notitie.

Ik hoop dat het zo duidelijk is.

groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 20:40

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Fwd: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Is deze info voldoende?

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag, juli 23, 2021 7:57 PM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Wij hebben de fiscaal adviseurs van CMS gevraagd advies te geven. Zij geven aan dat in Amsterdam de delen die op huidig onbebouwd terrein in erfpacht worden gegeven in btw sfeer vallen en de delen binnen de huidige bebouwde footprint in de ovb sfeer. Ter ondersteuning in bijlage de berekening van de verschillende aandelen.

Ik verneem graag of je collega's hiermee voldoende informatie hebben voor de erfpacht aanbieding.

Hartelijke groet, kind regards,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** Thursday, July 8, 2021 2:14:00 PM  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail, wil je dit oppakken?  
Dit is noodzakelijk voor de erfpachtaanbieding

(blijkbaar is het fiscaal gezien meer gebruikelijk dat de ontwikkeling in de overdrachtsbelasting valt, dat heb ik zojuist te horen gekregen, maar ik ben hier ook geen specialist in)

Mvg

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 14:07  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Een erfpachtwijziging, zoals een bestemmings- en/of bebouwingwijziging en perceeluitbreiding, wordt door de fiscus als een belastbaar feit (belastbare levering) gezien en kan in de overdrachtsbelasting- en/of BTW-sfeer vallen. Wij raden de erfpachter daarom aan om fiscaal advies in te winnen en de fiscale notitie vervolgens bij de gemeente ter beoordeling aan te leveren. In de fiscale notitie moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van de herontwikkeling en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting / BTW).

Zou je dat willen opvragen bij de erfpachter?

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 6 juli 2021 16:40  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Zoals vandaag besproken, mbt vraag 3: Nuveen krijgt de erfpachtaanbieding graag in BTW geleverd.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 30 juni 2021 14:33  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Mbt onderstaande vragen:

1. Zie coördinaten op de tekening in bijlage
2. Inderdaad, dit is 0. In bijlage zie je dat het hele (ook uitgebreide) gebouw binnen de kavelgrens valt.
3. Wat dient er in de fiscale notitie te staan? Ik kan dit dan zsm met Nuveen regelen.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 23 juni 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail.

Graag ontvang ik de benodigde informatie voor vraag 1 en 3.

Vraag 2 is volgens mij 0 m<sup>2</sup> aangezien de totale bebouwingwijziging binnen de bestaande erfpachtgrenzen ontwikkeld wordt, dit klopt toch? Er is toch geen perceeluitbreiding noodzakelijk om de bebouwingwijziging door te voeren toch (even terras buiten beschouwing gelaten)?

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 09:37  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor mijn late reactie, ik heb naar het dossier gekeken.

Hieronder mijn vragen:

- Zijn de definitieve coördinaten inmiddels bekend van de uitbreiding? Dan kan ik een tekening aanvragen.
- Wat is ook alweer het programma dat op de perceeluitbreiding zal komen?
- Heeft de ontwikkelaar een fiscale notitie overhandigd?

Verder gaan wij geen erfpachtaanbieding uitbrengen voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wel kunnen wij een indicatieve berekening verstrekken, zodat de ontwikkelaar een beeld heeft over wat de canon consequenties zullen zijn van de erfpachtwijzigingen.

Als je nog vragen hebt over bovenstaande, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e

T: 020 25 44 212  
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

#### Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

#### Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 9:51  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of je al tijd heb gehad om het dossier te beoordelen.

Verder even een update voor je:

Afgelopen week heeft de ontwikkelaar contact met me opgenomen inzake de erfpachtaanbieding met uiteraard de vraag wanneer deze aangeboden kan worden. Ik verwacht dat de omgevingsvergunning op korte termijn afgegeven zal worden, 5.2.1, dus voordat ie onherroepelijk is, kan wellicht nog wel even duren. Hier wil de ontwikkelaar echter niet op wachten en wil graag alvast de erfpachtaanbieding ontvangen. Uiteraard wel pas notarieel transport op het moment dat de vergunning wel onherroepelijk is.

Ik hoor graag van je

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 4 juni 2021 17:15  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry ik heb helaas nog geen tijd gehad om het dossier te beoordelen. Je ontvangt begin volgende week een terugkoppeling van mij.

Groet,  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 19:27  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Beste 5.1.2.e

Hierbij de afsprakenbrief, ik zal meteen een overleg inplannen om het een en ander te bespreken

Mvg  
5.1.2.e

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

Date : 21-10-2021 13:30:10

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: Privaatrechtelijke toetsing AICS-kavel

Hoi 5.1.2.e

Ik heb uit mijn hoofd niet scherp of wij nog een aantal randvoorwaarden/eisen gesteld hadden nav onze privaatrechtelijke toetsing. Zo ja, dan moeten die zeker besproken worden.

@5.1.2.e kan jij onze formele reactie aan G&S inzake de toetsing doorsturen zodat we die nog even kunnen checken?  
(ik kan 'm even niet vinden)

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 17:05

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Privaatrechtelijke toetsing AICS-kavel

Collega's,

Ik werd gebeld door G&S of wij nog een reactie op onze privaatrechtelijke toetsing verwachten. Ik weet dat eigenlijk niet. Volgens mij staan er nog wel wat zaken open. Wat denken jullie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Stadsdeel West

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

Date : 3-11-2021 14:23:27

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : Fwd: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Attachment : 9710889\_3.pdf;47\_image001.png;47\_image002.png;47\_image004.png;47\_image006.png;

Hoi collega's

Hierbij de fiscale notitie tbv de erfpachtaanbieding AIS-kavel

Mvg

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, november 3, 2021 12:26 PM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Dag 5.1.2.e

Bijgaand de notitie zoals gister besproken.

Mochten er vragen zijn horen we het graag.

Groet,

5.1.2.e

Hartelijke groet,

5.1.2.e

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 26 oktober 2021 13:25

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Heren,

Ik ben benieuwd hoe het staat met de fiscale notitie tbv de erfpachtaanbieding  
Ik hoor graag van jullie

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectleider Grond & Ontwikkeling  
Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](https://www.zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

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](https://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Date : 4-11-2021 09:34:10

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Attachment : 98\_image001.png;98\_image002.png;98\_image003.png;98\_image004.png;

Hoi 5.1.2.e

Je kan me uiteraard gerust terugbellen

Ik heb zojuist ook 5.1.2.e gesproken en ik stel voor om morgen even een half uurtje in te plannen om de ontvangen stukken (exel-bestand en juridisch onderbouwing pdf) door te lopen en gezamenlijk te bepalen hoe nu verder.

Ik stuur zo een vergader verzoekje

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 4 november 2021 9:31

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Hoi 5.1.2.e

Kan ik jou straks even terugbellen?

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 3 november 2021 14:23

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Fwd: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Hoi collega's

Hierbij de fiscale notitie tbv de erfpachtaanbieding AIS-kavel

Mvg

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, november 3, 2021 12:26 PM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: erfpachttuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Dag 5.1.2.e

Bijgaand de notitie zoals gister besproken.

Mochten er vragen zijn horen we het graag.

Groet,

5.1.2.e

Hartelijke groet,

5.1.2.e

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e



[Disclaimer](#)

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 26 oktober 2021 13:25

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** erfpachtuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Heren,

Ik ben benieuwd hoe het staat met de fiscale notitie tbv de erfpachtaanbieding

Ik hoor graag van jullie

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, verneniguldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Date : 9-11-2021 17:25:36

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: erfpachtuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Attachment : 1 - 20210923 Fiscaal bouwterrein twee fiscale regimes op één

perceel.pdf;30\_image001.png;30\_image002.png;30\_image003.png;image008.png;30\_image006.png;30\_image007.png;

Hoi collega's

Zie onderstaande mail ter kennisname

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 9 november 2021 17:25

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: erfpachtuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor de notitie, deze heb ik direct doorgestuurd naar bureau erfpacht.

Nav deze notitie is de casus opnieuw intern besproken.

Op basis van de gegeven informatie (het ontwikkelplan) inclusief jullie fiscale notitie is (wederom) geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een bebouwingwijziging betreft waarbij de uitbreiding geen nieuwe zelfstandige functie betreft. De uitbreiding is gekoppeld aan het gebruik van het bestaande gebouw/de bestaande functie kantoor. Zodoende is geconcludeerd dat de totale ontwikkeling in de overdrachtsbelasting valt. In de bijlage tref je nog een aanvullende notitie aan van het fiscale regime dat de gemeente hanteert. Wellicht biedt dit nog extra inzicht.

Op basis van deze informatie wordt de concept erfpachtbieding nader uitgewerkt en kan deze op korte termijn als concept aangeleverd worden.

Pas na onherroepelijke omgevingsvergunning wordt de definitieve erfpachtaanbieding versterkt.

Nadat de erfpachtaanbieding is geaccepteerd en de notariële akte is gepasseerd, dan pas, kan begonnen worden met de sloop & herontwikkeling.

Mocht je nog vragen hebben, dan weet je me te vinden

Met vriendelijke groet

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 3 november 2021 12:26

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: erfpachtuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Dag 5.1.2.e

Bijgaand de notitie zoals gister besproken.

Mochten er vragen zijn horen we het graag.

Groet,

5.1.2.e

Hartelijke groet,

5.1.2.e

G&S Vastgoed

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 26 oktober 2021 13:25

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** erfpachtuitgifte ontwikkeling AICS kavel

Heren,

Ik ben benieuwd hoe het staat met de fiscale notitie tbv de erfpachtaanbieding

Ik hoor graag van jullie

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).



De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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

Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam  
088-5670200

[www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl)

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.  
Prins Bernhardplein 200  
1097 JB Amsterdam

Betreft: Ontvangstbevestiging sloopmelding

**Datum sloopmelding:** 22 oktober 2021  
**Locatie:** Prinses Irenestraat 59 te Amsterdam  
**Onderwerp:** renovatiesloop van het voormalig scholencomplex  
**Aanvraagnummer:** OLO-6463493

**Zaaknummer**  
10677187

**Documentnummer**  
21286780

**Uw kenmerk**  
19.0530

**Datum**  
23 november 2021

Geachte heer,

Op 22 oktober 2021 hebben wij uw sloopmelding ontvangen voor het gedeeltelijk slopen van en tevens het verwijderen van asbesthoudende materialen uit de gebouwen aan de Prinses Irenestraat 59 te Amsterdam.

**Sloopmelding volledig**

De melding is getoetst aan de indieningsvereisten zoals opgenomen in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012. De melding voldoet aan de hierin gestelde eisen.

**Wat betekent dit voor u?**

U heeft aan uw meldingsplicht voldaan. U mag de gemelde werkzaamheden uitvoeren. Andere niet gemelde werkzaamheden vallen hierbuiten en mogen niet worden uitgevoerd.

**Aandachtspunt veiligheid:**

Met het "hoofdbouw" veiligheidsplan hebben wij in principe geen bezwaar. Wij denken wel dat de werkruimte vrij klein is om het werk veilig uit te voeren. Het is niet toegestaan zoals aangegeven op de plattegrond tekeningen om twee rubs voertuigen buiten het bouwterrein te zetten bij het strawinskypad. Het is ook niet toegestaan om op de kop van het bouwterrein bij de Parnassusweg 1 rubs voertuig buiten het bouwterrein te plaatsen. Hier zitten fietspaden. Wellicht is het noodzakelijk deze fietspaden bij het bouwterrein te voegen om veilig te kunnen (slopen/bouwen) werken naar de omgeving. De nader in te dienen deel-veiligheidsplannen zien we graag te gemoed uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden. Het is noodzakelijk om dit punt specifiek met de omgevingsmanager te bespreken. Veiligheid gaat voor bereikbaarheid.

## **Mededelingen sloopwerkzaamheden**

Houdt u bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden rekening met hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 en het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Naar aanleiding van deze melding zal er een toezichtzaak worden opgestart. U ontvangt hierover een e-mail van de toezichthouder. Mededelingen met betrekking tot de sloopwerkzaamheden - zoals hieronder aangegeven - kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

Degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden hiervan een mededeling doen.

Degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd moet uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden hiervan een mededeling doen.

Bij asbestverwijdering verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd binnen twee weken een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd kan worden verzocht om een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbepemming van die stoffen.

## **Asbest**

Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, die niet in deze melding zijn meegenomen, moeten de werkzaamheden worden gestaakt. U moet dit onmiddellijk melden bij (de hierboven genoemde verantwoordelijke toezichthouder van) team Toezicht & Handhaving Bouw.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de in het e-mailbericht genoemde vergunningverlener.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

5.1.2.e

directie Regulering & Expertise

*Dit document is [digitaal vastgesteld](#). Vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.*

### **Sloopvergunningen**

Wij maken u erop attent dat u mogelijk naast een sloopmelding een omgevingsvergunning voor het slopen nodig kan zijn van:

- een beschermd monument;
- een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een bouwwerk waarvoor in een bestemmingsplan een vergunningplicht is opgenomen;
- een bouwwerk waarvoor in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunningplicht is opgenomen.

### **Object plaatsing, melding**

Wilt u een object, zoals bijvoorbeeld een bouwkeet, bouwsteiger of container plaatsen? En kan dat niet op eigen terrein? Dan moet u in sommige gevallen een melding doen, een vrijstelling of een vergunning aanvragen. Voor meer informatie zie de website van de gemeente, [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl).

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.  
Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.

Date : 2-12-2021 15:34:45  
From : 5.1.2.e  
To : 5.1.2.e  
Subject : FW: info tbv erfpachtaanbieding  
Attachment : 35\_V8148 002\_REVISIE A 20210430.pdf;35\_image001.png;  
Hoi 5.1.2.e

Hierbij de tekening tbv de AICS kavel in pdf

Gr  
5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e  
Verzonden: donderdag 2 september 2021 13:23  
Aan: 5.1.2.e  
Onderwerp: Fwd: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Kun jij 5.1.2.e de dwg van bijlage sturen? Dank je.

Vriendelijke groet, kind regards,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e  
Verzonden: Wednesday, September 1, 2021 10:24:44 AM  
Aan: 5.1.2.e  
Onderwerp: FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Bureau erfpacht heeft voor de erfpachtaanbieding een dwg tekening nodig om de perceeluitbreiding goed vast te leggen  
Graag ontvang ik dus van jou een dwg bestand waarin de toekomstige coördinaten van het erfpachtperceel zijn weergegeven  
(je had deze al aangeleverd in pdf, zie bijlage, maar nu dus graag ook in een dwg-bestand)

Alvast bedankt

Gr  
5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e  
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 14:33  
Aan: 5.1.2.e  
CC: 5.1.2.e  
Onderwerp: RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Mbt onderstaande vragen:

1. Zie coördinaten op de tekening in bijlage
2. Inderdaad, dit is 0. In bijlage zie je dat het hele (ook uitgebreide) gebouw binnen de kavelgrens valt.
3. Wat dient er in de fiscale notitie te staan? Ik kan dit dan zsm met Nuveen regelen.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 23 juni 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail.

Graag ontvang ik de benodigde informatie voor vraag 1 en 3.

Vraag 2 is volgens mij 0 m<sup>2</sup> aangezien de totale bebouwingwijziging binnen de bestaande erfpachtgrenzen ontwikkeld wordt, dit klopt toch? Er is toch geen perceeluitbreiding noodzakelijk om de bebouwingwijziging door te voeren toch (even terras buiten beschouwing gelaten)?

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 09:37  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor mijn late reactie, ik heb naar het dossier gekeken.

Hieronder mijn vragen:

- Zijn de definitieve coördinaten inmiddels bekend van de uitbreiding? Dan kan ik een tekening aanvragen.
- Wat is ook alweer het programma dat op de perceeluitbreiding zal komen?
- Heeft de ontwikkelaar een fiscale notitie overhandigd?

Verder gaan wij geen erfpachtaanbieding uitbrengen voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wel kunnen wij een indicatieve berekening verstrekken, zodat de ontwikkelaar een beeld heeft over wat de canon consequenties zullen zijn van de erfpachtwijzigingen.

Als je nog vragen hebt over bovenstaande, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
T: 020 25 44 212  
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

#### Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

#### Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 9:51  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of je al tijd heb gehad om het dossier te beoordelen.

Verder even een update voor je:

Afgelopen week heeft de ontwikkelaar contact met me opgenomen inzake de erfpachtaanbieding met uiteraard de vraag wanneer deze aangeboden kan worden. Ik verwacht dat de omgevingsvergunning op korte termijn afgegeven zal worden, 5.2.1, dus voordat ie onherroepelijk is, kan wellicht nog wel even duren. Hier wil de ontwikkelaar echter niet op wachten en wil graag alvast de erfpachtaanbieding ontvangen. Uiteraard wel pas notarieel transport op het moment dat de vergunning wel onherroepelijk is.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 4 juni 2021 17:15

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bouwingswijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry ik heb helaas nog geen tijd gehad om het dossier te beoordelen. Je ontvangt begin volgende week een terugkoppeling van mij.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 19:27

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bouwingswijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Beste 5.1.2.e

Hierbij de afsprakenbrief, ik zal meteen een overleg inplannen om het een en ander te bespreken

Mvg

5.1.2.e

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

Date : 2-12-2021 14:47:31

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : laatste planning ontwikkeling AICS kavel

Hoi 5.1.2.e

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

Wil je mij de laatste planning mailen van de ontwikkeling van G&S op de AICS kavel?

Deze heb ik nodig voor de allonge op de afsprakenbrief in het kader van een latere overdracht

Gr

5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Date : 2-12-2021 15:22:34

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: laatste planning ontwikkeling AICS kavel

Thanks

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

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 2 december 2021 15:13

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: laatste planning ontwikkeling AICS kavel

Ha 5.1.2.e

In de bijlage de gehele planning van Strawinsky. De AICS kavel is te vinden tussen regels 74 en 142.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

M: 5.1.2.e

E: 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 2 december 2021 14:48

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: laatste planning ontwikkeling AICS kavel

Hoi 5.1.2.e

Wil je mij de laatste planning mailen van de ontwikkeling van G&S op de AICS kavel?

Deze heb ik nodig voor de allonge op de afsprakenbrief in het kader van een latere overdracht

Gr

5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

Date : 3-12-2021 16:26:02

From : 5.1.2.e "

To : 5.1.2.e

Subject : RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Attachment : 20211203 allonge afsprakenbrief AICS-kavel.DOCX;

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Aanvullend op de voorzet van 5.1.2.e heb ik alvast een concept allonge opgesteld waarin ik naast de input van 5.1.2.e ook de wijziging van de planning heb meegenomen.

@5.1.2.e aan jou de vraag om deze uiteraard juridisch te checken

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 11:34

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hallo collega's,

Ik heb een opzet gemaakt voor de allonge bij de afsprakenbrief AICS-kavel. Willen jullie hiernaar kijken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T5.1.2.e

5.1.2.e

Date : 9-12-2021 09:31:30

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hoi 5.1.2.e

Lukt het jou nog om deze week deze allonge juridisch te checken?  
Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 16:26

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Aanvullend op de voorzet van 5.1.2.e heb ik alvast een concept allonge opgesteld waarin ik naast de input van 5.1.2.e ook de wijziging van de planning heb meegenomen.

@5.1.2.e aan jou de vraag om deze uiteraard juridisch te checken

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 11:34

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hallo collega's,

Ik heb een opzet gemaakt voor de allonge bij de afsprakenbrief AICS-kavel. Willen jullie hiernaar kijken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

5.1.2.e

Date : 9-12-2021 12:05:25

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Dankjewel voor je snelle actie

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 9 december 2021 11:59

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hierbij mijn opmerkingen/aanpassingen.

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling / Zuidas

Gemeente Amsterdam

N 5.1.2.e

5.1.2.e Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam WTC, Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam Postbus

79092, 1070 NC Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo (Weesperplein) en do (WTC)

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 16:26

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Aanvullend op de voorzet van 5.1.2.e heb ik alvast een concept allonge opgesteld waarin ik naast de input van 5.1.2.e ook de wijziging van de planning heb meegenomen.

@5.1.2.e aan jou de vraag om deze uiteraard juridisch te checken

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 11:34

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Allonge bij afsprakenbrief AICS-kavel G&S inzake procedure rond sportvoorziening

Hallo collega's,

Ik heb een opzet gemaakt voor de allonge bij de afsprakenbrief AICS-kavel. Willen jullie hiernaar kijken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

5.1.2.e

Date : 14-12-2021 14:28:09

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e , 5.1.2.e , 5.1.2.e , 5.1.2.e , 5.1.2.e

Subject : allonge afsprakenbrief

Attachment : 20211214 allonge afsprakenbrief AICS-kavel.DOCX;

Hallo allemaal,

Hierbij de bijgewerkte allonge op de afsprakenbrief

Er staan nog een paar punten open voordat deze in concept gereed is en waarvoor we intern even moeten afstemmen.

@5.1.2.e zie opmerkingen in allonge, kan jij de juiste data achterhalen?

@5.1.2.e 5.1.2.e zie opmerkingen in allonge, welke vorm van afstemming en consensus met de buurt is gewenst? Formulering?

Daarnaast graag afstemming inzake hoogte waarborgsom

@5.1.2.e graag checken of bijgestelde formulering akkoord is

Gr

5.1.2.e

@5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 13 december 2021 9:23

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: Samenvatting PI 59 - jur. plan.

Hallo 5.1.2.e

Hierbij ook nog de opmerkingen van 5.1.2.e in de afsprakenbrief. Verwerk jij de opmerkingen van 5.1.2.e en 5.1.2.e Als er nog discussiepunten zijn moeten we misschien even bellen.

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 10 december 2021 14:42

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Samenvatting PI 59 - jur. plan.

Ha,

Nog even op de mail wat zaken op een rij zo op de vrijdagmiddag.

- G&S moet DO water nog aanleveren, cf afsprakenbrief, 5.1.2.e hij hebt de lead?;
- G&S levert cf. bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders een geohydrologisch onderzoek aan. Of grondwaterneutraal voor de gehele ondergrondse bebouwing (dus ook bestaand) moet worden aangetoond is een juridische discussie. Hopelijk is wordt die beslecht in het onderzoek doordat het geheel aan ondergrondse bebouwing grondwaterneutraal is (of kan zijn, met maatregelen). 5.1.2.e wil jij vinger aan de pols houden, vanuit juridische hoek zal ik dat ook doen.
- Allonge afsprakenbrief is in de maak, ik zag deze langskomen, gesprekken over procedure gebruik dak moeten worden opgestart (dus ik blijf graag aangehaakt, onderwerp op agenda). Hierbij mijn opmerkingen op concept
- Hoorzitting 7 december wordt vervolgd op 11 januari (11.00 uur). Onder toezegging van het streven naar een advies binnen een week.
- OD voert nader verweer (o.a. op onderwerp water).
- Uiterlijk 31 december reageert advocaat van VIA op nadere stukken vergunninghouder.
- Reactie Vergunninghouder en bijlagen hierbij <https://we.tl/t-oW9bNhP8NI>
- Kapvergunning G&S is bezwaar gemaakt, nog geen zitting o.i.d. bekend
- Kapvergunning Zuidas nog niet verleend
- Gebruik van het terrein ten tijde van leegstand verdient aandacht + mag er al gesloopt worden.
- 5.1.2.e zoekt uit of binnen huidig erfpachtrecht gesloopt kan worden.
- Ik zoek uit of opslag sloopmateriaal problemen oplevert.
- Buurt is betrokken bij BLVC kader (en WOIR).

Dat was het! Geen (re)actie nodig, tenzij genoemd. Fijn weekend!

Groet 5.1.2.e

5.1.2.e

Jurist

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](https://www.zuidas.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

Date : 14-12-2021 13:29:32

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: PI59 - reactie op proces

Attachment : 39\_image001.png;39\_image002.png;39\_image003.png;39\_image004.png;

Zie onderstaande mailwisseling even ter kennis name

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 13:13

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande reactie van 5.1.2.e Het lijkt mij het beste om in ieder geval de berekeningen te delen met de ontwikkelaar. Zij hebben dan in ieder geval een idee over wat de financiële consequenties zullen zijn. Als zij blijven hameren om een conceptaanbieding, dan kunnen wij deze delen met de mededeling dat de conceptaanbieding geen discussiestuk is.

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 12:44

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

We doen geen aanbieding onder opschortende voorwaarde, we hebben inmiddels wel geleerd van deze kwesties. In bijna alle transformatiedossiers wordt hiernaar gevraagd, die boot houden we af.

Ik voel dan meer voor een concept-aanbieding, 5.2.1.

5.2.1. We houden vast aan onze werkwijze.

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 10:48

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

De ontwikkelaar van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 (E3884/1) wil de gemeente in gebreke stellen, omdat wij o.a. nog geen erfpachtaanbieding hebben uitgebracht, zie onderstaand bericht. Wij hebben nog geen aanbieding uitgebracht, omdat er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning is op 4 augustus 2021 verleend, maar er is bezwaar ingediend. Er komt waarschijnlijk pas begin januari een beslissing op bezwaar.

Ik heb wel alvast de (indicatieve) berekening gedeeld, maar (nog) geen conceptaanbieding. Ik heb ook aangegeven dat de ontwikkelaar niet mag beginnen met slopen voor aktepassering.

5.1.2.e heeft voorgesteld om een definitieve aanbieding uit te brengen met de opschortende voorwaarde dat de akte gepasseerd mag worden wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is. 5.2.1. . Wellicht is variant 5.2.1. . Hoe denk jij hierover?

In de afsprakenbrief staat het volgende:

*"Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande grondprijzen dient CHOP uiterlijk 4 weken nadat de erfpachtaanbieding is verstrekt deze te accepteren. De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Indien de acceptatie van de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden vervallen alle rechten en plichten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief. Indien de omgevingsvergunning niet tijdig onherroepelijk is, maar wel tijdig en volledig door CHOP is ingediend en maximale inspanning door CHOP is gepleegd om in bezwaarperiode voortvarend te handelen, treden partijen in overleg om de acceptatietermijn te verlengen."*

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 14 december 2021 10:11  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij de formele brief van G&S aan de gemeente waarbij ze de gemeente op verschillende punten in gebreke stellen.

In algemene zin ter kennisname,  
@5.1.2.e er volgt uiteraard een formele reactie vanuit de gemeente die jij juridisch moet checken

Graag zou ik in bijzonder 2 punten nadere toelichten

- Ontwikkelaar wil al beginnen met slopen voordat notarieel transport heeft plaats gevonden @5.1.2.e deze kan je dus ook meenemen in het lijstje.  
Hoe gaan we hiermee om? Welk standpunt nemen we in? Meebewegen dat ze mogen slopen of juist niet?
- Ontwikkelaar stelt ons in gebreke aangezien ze de erfpachtaanbieding nog niet hebben ontvangen (conform planning afspraken brief zouden ze die wel moeten hebben)  
Hoe gaan we hiermee om? Variant 1: Concept erfpachtaanbieding aanleveren? En definitieve variant aanbieden na onherroepelijke omgevingsvergunning? Of variant 2 (idee 5.1.2.e nu al een definitieve erfpachtaanbieding leveren met de opschortende voorwaarde dat deze pas notarieel getransporteerd kan worden wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Klopt het daarnaast dat variant 3 (definitieve erfpachtaanbieding waarbij notarieel transport plaatsvind voordat vergunning onherroepelijk is) nooit door de gemeente wordt toegepast? En is dit juridisch afdwingbaar?

Graag jullie reactie op bovenstaande punten/vragen  
Alvast bedankt

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 13 december 2021 10:23  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Fwd: PI59 - reactie op proces

Hi 5.1.2.e

G&S stelt dat zij de erfpachtaanbieding al had moeten krijgen. Hier heb jij natuurlijk in een eerder stadium al op gereageerd. Wat ik mij aanvullend hierop nog afvraag: Moeten wij niet eerst privaatrechtelijk akkoord gaan alvorens we een erfpachtaanbeiding de deur uit doen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e  
5.1.2.e  
[twitter.com/zuidasamsterdam](https://twitter.com/zuidasamsterdam)

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping  
zuidas.nl

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "5.1.2.e"  
**Onderwerp:** FW: PI59 - reactie op proces  
**Datum:** 13 december 2021 om 09:51:56 CET  
**Aan:** "5.1.2.e"

**Kopie:** "5.1.2.e"

Beste mensen,

Zoals al eerder aangekondigd, de brief van G&S waarin ze hun onvrede uitspreken. Ik stuur hierna nog een mail van Monique met mijn reactie daarop. Deze week nog even afstemmen hoe we gaan reageren.

Groet

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 14:52

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** PI59 - reactie op proces

Beste 5.1.2.e

Zoals ik telefonisch al aankondigde, in bijlage de brief met onze visie op het proces rondom PI59 en de nabije toekomst daarvan.

Laten we dinsdag in ons overleg dit ook bespreken.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

**Artikel 5.1.2 sub e Woo:** eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.  
**Artikel 5.2.1 Woo:** persoonlijke beleidsopvattingen.

Date : 14-12-2021 13:27:34

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: PI59 - reactie op proces

Attachment : 109\_image001.png;109\_image002.png;109\_image003.png;109\_image004.png;

Dankjewel voor je snelle reactie

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 13:13

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande reactie van 5.1.2.e. Het lijkt mij het beste om in ieder geval de berekeningen te delen met de ontwikkelaar. Zij hebben dan in ieder geval een idee over wat de financiële consequenties zullen zijn. Als zij blijven hameren om een conceptaanbieding, dan kunnen wij deze delen met de mededeling dat de conceptaanbieding geen discussiestuk is.

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 12:44

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

We doen geen aanbieding onder opschortende voorwaarde, we hebben inmiddels wel geleerd van deze kwesties. In bijna alle transformatiedossiers wordt hiernaar gevraagd, die boot houden we af.

Ik voel dan meer voor een concept-aanbieding, 5.2.1

5.2.1 We houden vast aan onze werkwijze.

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 10:48

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e

De ontwikkelaar van het erfpachtrecht Prinses Irenestraat 59 (E3884/1) wil de gemeente in gebreke stellen, omdat wij o.a. nog geen erfpachtaanbieding hebben uitgebracht, zie onderstaand bericht. Wij hebben nog geen aanbieding uitgebracht, omdat er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning is op 4 augustus 2021 verleend, maar er is bezwaar ingediend. Er komt waarschijnlijk pas begin januari een beslissing op bezwaar.

Ik heb wel alvast de (indicatieve) berekening gedeeld, maar (nog) geen conceptaanbieding. Ik heb ook aangegeven dat de ontwikkelaar niet mag beginnen met slopen voor aktepassering.

5.1.2.e heeft voorgesteld om een definitieve aanbieding uit te brengen met de opschortende voorwaarde dat de akte gepasseerd mag worden wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is. 5.2.1. Wellicht is 5.2.1. Hoe denk jij hierover?

In de afsprakenbrief staat het volgende:

*"Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande grondprijzen dient CHOP uiterlijk 4 weken nadat de erfpachtaanbieding is verstrekt deze te accepteren. De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Indien de acceptatie van de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden vervallen alle rechten en plichten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief. Indien de omgevingsvergunning niet tijdig onherroepelijk is, maar wel tijdig en volledig door CHOP is ingediend en maximale inspanning door CHOP is gepleegd om in bezwaarperiode voortvarend te handelen, treden partijen in overleg om de acceptatietermijn te verlengen."*

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 14 december 2021 10:11  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: PI59 - reactie op proces

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij de formele brief van G&S aan de gemeente waarbij ze de gemeente op verschillende punten in gebreke stellen.

In algemene zin ter kennisname,  
@5.1.2.e er volgt uiteraard een formele reactie vanuit de gemeente die jij juridisch moet checken

Graag zou ik in bijzonder 2 punten nadere toelichten

- Ontwikkelaar wil al beginnen met slopen voordat notarieel transport heeft plaats gevonden @5.1.2.e deze kan je dus ook meenemen in het lijstje.  
Hoe gaan we hiermee om? Welk standpunt nemen we in? Meebewegen dat ze mogen slopen of juist niet?
- Ontwikkelaar stelt ons in gebreke aangezien ze de erfpachtaanbieding nog niet hebben ontvangen (conform planning afspraken brief zouden ze die wel moeten hebben)  
Hoe gaan we hiermee om? Variant 1: Concept erfpachtaanbieding aanleveren? En definitieve variant aanbieden na onherroepelijke omgevingsvergunning? Of variant 2 (idee 5.1.2.e nu al een definitieve erfpachtaanbieding leveren met de opschortende voorwaarde dat deze pas notarieel getransporteerd kan worden wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Klopt het daarnaast dat variant 3 (definitieve erfpachtaanbieding waarbij notarieel transport plaatsvind voordat vergunning onherroepelijk is) nooit door de gemeente wordt toegepast? En is dit juridisch afdwingbaar?

Graag jullie reactie op bovenstaande punten/vragen  
Alvast bedankt

Gr  
5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 13 december 2021 10:23  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Fwd: PI59 - reactie op proces

Hi 5.1.2.e

G&S stelt dat zij de erfpachtaanbieding al had moeten krijgen. Hier heb jij natuurlijk in een eerder stadium al op gereageerd. Wat ik mij aanvullend hierop nog afvraag: Moeten wij niet eerst privaatrechtelijk akkoord gaan alvorens we een erfpachtaanbeiding de deur uit doen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e  
5.1.2.e  
[twitter.com/zuidasamsterdam](https://twitter.com/zuidasamsterdam)

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping  
zuidas.nl

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: PI59 - reactie op proces  
**Datum:** 13 december 2021 om 09:51:56 CET  
**Aan:** 5.1.2.e

Kopie: 5.1.2.e

Beste mensen,

Zoals al eerder aangekondigd, de brief van G&S waarin ze hun onvrede uitspreken. Ik stuur hierna nog een mail van Monique met mijn reactie daarop. Deze week nog even afstemmen hoe we gaan reageren.

Groet

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 14:52

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** PI59 - reactie op proces

Beste 5.1.2.e

Zoals ik telefonisch al aankondigde, in bijlage de brief met onze visie op het proces rondom PI59 en de nabije toekomst daarvan.

Laten we dinsdag in ons overleg dit ook bespreken.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

G&S Vastgoed

[Gustav Mahlerlaan 34](#)  
[1082 MC Amsterdam](#)  
[The Netherlands](#)

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Disclaimer](#)

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

**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

Date : 17-12-2021 14:15:51

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: berekening Prinses Irenestraat 59

Attachment : indicatieve proefberekening E3884-

1.pdf;21\_image002.png;21\_image007.png;image011.png;image013.png;21\_image001.png;21\_image003.png;21\_image004.png;

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail van de ontwikkelaar op basis van de afgegeven grondprijs en mijn reactie hierop.

- Allereerst moet punt 2 aangepast worden in de berekening, dit is een foutje vanuit onze kant en is conform de aangeleverde meetstaat.
- Wat betreft punt 3 heeft hij ook gelijk, in de indicatieve proefberekening (zie bijlage) en de afsprakenbrief is nooit gesproken over een bijbetaling van het horecaterras. Dus deze bijbetaling kunnen we niet zomaar in rekening brengen. Uitgangspunt was dat de meerwaarde welke toegerekend wordt aan de perceeluitbreiding (aangezien de gemeente de grond nooit voor 0,- verkoopt) verrekenend zou worden met het aandeel meerwaarde bebouwingwijziging. Dat is niet gebeurt en moet volgens mij nog wel gebeuren. Ik was in de veronderstelling dat de meerwaarde vd perceeluitbreiding bepaald zou worden op basis van de waardering van het aanwezige horecaterras, aangezien die vragen intern langs zijn gekomen. Nu zie ik dat ze inderdaad deze waardering meegenomen hebben, echter zijn ze er vanuit gegaan dat de totale perceeluitbreiding de functie terras beslaat, dit is onjuist. Grofweg 90 a 95% van de perceeluitbreiding heeft enkel een groen functie, het terras beslaat max 75m2 a 100 m2.  
De berekening moet dus hierop aangepast worden.

graag dus even contact hierover.

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e e

Verzonden: vrijdag 17 december 2021 13:25

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: berekening Prinses Irenestraat 59

Hoi 5.1.2.e

Betreft jou opmerkingen het volgende:

1. De afkoopsom wordt berekend over de totale canonverhoging (van zowel de bebouwingwijziging als de perceeluitbreiding). Zodoende wijkt dit af van de factor die in de eerdere berekening enkel betrekking had op de bebouwingwijziging. De benadering is echter ongewijzigd is wordt bepaald op basis van de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Is dit met deze toelichting helder?
2. Je hebt gelijk, de berekening gaat nog uit van een oud uitgangspunt, dit moet dus nog gewijzigd worden voor de definitieve versie.
3. Hier kom ik nog op terug, deze moet ik eerste afstemmen met bureau erfpacht

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 16 december 2021 15:28

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: berekening Prinses Irenestraat 59

Dag 5.1.2.e

Hartelijk dank voor de berekening. Er zijn wel enkele opmerkingen onzerzijds:

- Hoe wordt de slag gemaakt van de meerwaarde in het overzicht naar het bedrag dat jij in de tekst van je email noemt? De factor tussen de twee bedragen is 0,75, terwijl dit in eerdere berekeningen altijd 0,73 was.
- Het oppervlak van de horeca-ruimte is niet correct, dit is niet 450 m<sup>2</sup> maar 359 m<sup>2</sup>.
- Er is nooit gesproken over een erfpachtbetaling voor het horecaterras. Het terras is al sinds het tekenen van de Afsprakenbrief

bekend, en hierover is noch toen, noch op enig moment sindsdien gerept. Dit is dus ook niet akkoord. Ik neem aan dat dit een vergissing is, en in een volgende versie hersteld wordt.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

Gustav Mahlerlaan 34  
1082 MC Amsterdam  
The Netherlands

5.1.2.e  
[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!



[Disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** dinsdag 14 december 2021 11:57  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** berekening Prinses Irenestraat 59

Hoi 5.1.2.e

Nu de fiscale uitgangspunt bekend is, zijn de grondwaarden en de afkoopsom berekend ten behoeve van de erfpachtaanbieding. Hieronder tref je de berekening van de meerwaarde aan, dit resulteert in een aanvullende canon. Wanneer deze aanvullende canon contant gemaakt wordt naar huidig prijspeil resulteert dit in de afkoopsom. Deze afkoopsom betreft per ingangsdatum 1-12-2021: 5.1.2.b. De definitieve ingangsdatum wordt bepaald nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De afkoopsom zal hierop bijgesteld worden.

Mocht je nog vragen hebben, dan weet je me te vinden

Mvg  
5.1.2.e

Alle bedragen zijn indicaties. Aan deze indicaties kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Een wijziging in het aantal m<sup>2</sup> of de bestemming kan tot een andere uitkomst leiden. De genoemde grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil van 2020. Voorts zijn deze indicaties gebaseerd op de (canon)percentages van het derde kwartaal van 2020. Het gemeentebestuur stelt ieder kwartaal opnieuw de (canon)percentages voor dat betreffende kwartaal vast.

Twee opmerkingen t.a.v. onderstaande berekeningen:

- 1) De bestemmingsomschrijvingen zoals opgenomen in de bijlagen zijn niet de daadwerkelijke bestemmingsomschrijvingen, in de berekeningen is een verkorte omschrijving opgenomen. De definitieve bestemmingsomschrijvingen zullen worden opgenomen in de uiteindelijke erfpachtaanbieding;
- 2) Er wordt uitgegaan van een niet-btw belaste levering.

**TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON**

Dossier	E 3884/1 (perceelsuitbreiding E 3884/2)
Adres	Prinses Irenestraat 59 - 61
Buurtcode/locatie	K23-a
Erfpachtvoorwaarden	AB1968
Huidige canon	<b>5.1.2.b</b>
Huidige erfpachtgrondwaarde	
Ingangsdatum hoofdrecht	1-6-1972
Einddatum hoofdrecht	1-6-2072
Miv	1-12-2021
Prijspeil	2020 3e kwartaal (kwartaal volledig aanvraag)
Canonpercentage (index)	3,00%

Perceel	Perceelsuitbreiding	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec-factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	1.347 m <sup>2</sup>	5.1.2.b	0,25	5.1.2.b	5.1.2.b

Perceel	Bestemmings-/ bebouwingswijziging	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Deprec-factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
<b>Nieuwe bestemming:</b>						
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m <sup>2</sup> bvo	5.1.2.b	1,00	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (nieuw)	7.679 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Horeca (souterrain)	450 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Fietsenstalling (souterrain)	433 m <sup>2</sup> bvo		0,90		
-	Parkeren tbv kantoor (half verdiept)	80 p.p.		0,90		
				s.totaal	5.1.2.b	
<b>Oude bestemming:</b>						
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m <sup>2</sup> bvo	5.1.2.b	1,00	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (souterrain)	2.646 m <sup>2</sup> bvo		1,00		
-	Parkeren tbv kantoor (maaveld)	61 p.p.		1,00		
				s.totaal	5.1.2.b	
				<b>Meerwaarde</b>	5.1.2.b	
				Canonverhoging	5.1.2.b	
				Canonverhoging totaal		
				Huidige canon		
Totaal				Nieuwe canon		

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](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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

Date : 21-12-2021 13:30:01

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: Reactie op brief Nuveen Prinses Irenestraat 59

Attachment : 20211220 Prinses Irenestraat 59 reactie proces.docx;2021.12.10 PI59 reactie Zuidas.pdf;

Ho 5.1.2.e

Terugbe en s pr ma,

H erb j ook ter kenn sname de forme e jur d sche br ef aan de gemeente waar ze ons n gebreke ste en en h erb j ook het concept antwoord de k nog verder aan moet vu en

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 20 december 2021 14:26

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Reactie op brief Nuveen Prinses Irenestraat 59

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

W en ju e k jken naar m jn concept antwoord op de br ef van Nuveen

Z j verzoeken voor 15 januar 2022 een erfpachtaanb ed ng te doen Dan oopt waarsch jn jk nog de bezwaarprocedure tegen de omgev ngsvergunn ng (11 januar 2022 s de hoorz tt ng en de bezwaarcomm ss e heeft toegezegd b nnen een week u tspraak te doen)

Z j w en eventue e schade op de gemeente verha en Maken ze een kans?

Met vr ende jke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Zu das

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Date : 21-12-2021 14:21:00

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: Reactie op brief Nuveen Prinses Irenestraat 59

Attachment : 20211221 Prinses Irenestraat 59 reactie proces.docx;

Hierbij mijn aanvragen

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 20 december 2021 14:26

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Reactie op brief Nuveen Prinses Irenestraat 59

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

Wen jullie kijken naar mijn concept antwoord op de brief van Nuveen

Zij verzoeken voor 15 januari 2022 een erfpachtaanbieding te doen. Dan oopt waarschijnlijk nog de bezwaarprocedure tegen de omgevingsvergunning (11 januari 2022) s de hoorzitting en de bezwaarcommissie heeft toegezegd binnen een week uitspraak te doen)

Zij willen eventuele schade op de gemeente verhalen. Maken ze een kans?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Zu das

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

Date : 29-12-2021 11:45:08

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : Fwd: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Attachment : 46\_image001.png;

Even ter kennisname nav de concept erfpachtberekening.

Zie onderstaande mailwisseling

Bureau erfpacht wil aanvullende grondkosten voor de perceeluitbreiding in rekening brengen bij de erfpachter. 5.2.1

Dit zal wellicht ook wel weer een discussie opleveren met G&S

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, december 29, 2021 11:30 AM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je reactie,

De lijn van bureau erfpacht is helder.

De berekening en concept erfpachtaanbieding kan zodoende dus worden opgesteld conform je eigen voorstel. We zullen dit voorstel dan ook voorleggen aan de erfpachter

Ik zie de berekening en concept aanbieding graag tegemoet

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, december 29, 2021 9:36 AM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Zie hieronder mijn reactie in het rood.

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 28 december 2021 21:29

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dit voorstel is volgens mij niet in lijn met de oorspronkelijke afspraken conform afsprakenbrief 5.2.1

In de afsprakenbrief is niks afwijkends afgesproken, dus volgen wij gewoon het beleid.

De ontwikkelaar betaald gewoon de meerwaarde op basis van het toegenomen programma. (Residueel klopt dit ook) De grondprijzen worden

residueel bepaald. De grondprijzen zijn slechts een onderdeel van de berekening. Bij een bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de canonverhoging berekend op basis van de ABCD-formule, zie hieronder:

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

De aanpassing van de perceelgrens is enkel positief voor de gemeente aangezien ze zelf dan de omliggende openbare ruimte niet hoeft aan te leggen en te onderhouden. Op basis van het scenario van bijbetaling zal de ontwikkelaar wellicht de grens weer grotendeels willen aanpassen en dat moet de gemeente zelf dit weer inrichten en onderhouden.<sup>5.2.1</sup>

Ook dit is intern besproken en vanuit erfpacht kunnen wij hier helaas niets aan veranderen. Het is begrijpelijk dat de erfpachter geen openbare ruimte in erfpacht wil hebben als hij daarvoor moet afrekenen.

Residueel klopt dit uitgangspunt ook niet tenzij je deze meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering brengt op de meerwaarde van de bebouwingwijziging. (dit is dus wellicht een optie)<sup>5.2.1</sup>

Zoals de ontwikkelaar reeds in de mail heeft aangegeven dat hij niet akkoord gaat met deze bijbetaling en ik deze lijn ook niet inhoudelijk goed kan verdedigen lijkt mij de optie om de meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering te brengen op de meerwaarde van de bebouwingwijziging.

Met wie moet ik afstemmen om dit te bewerkstelligen? Ik neem aan dat dit principe gewoon binnen bestaand beleid toegepast kan worden en binnen ons eigen mandaat valt. Afwijken van erfpachtbeleid kan alleen met toestemming van het college van B&W. Ook dan zal erfpacht een standpunt moeten innemen en dat zal negatief zijn.

Als dit niet het geval is dan zal de berekening inclusief de bijbetaling voor de perceeluitbreiding opgenomen moeten worden bij de erfpachtaanbieding. Graag hoor ik dan wel bij wie de ontwikkelaar straks zijn bezwaar kan indienen. De erfpachter hoeft de aanbieding niet te accepteren. Dan zal de erfpachter het erfpachtrecht moeten blijven gebruiken conform de huidige erfpachtvoorwaarden.

Sorry ik heb helaas geen beter nieuws voor je. Misschien is het verstandig om deze situatie nog even met de erfpachter te bespreken voordat de aanbieding wordt gedaan.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Tuesday, December 28, 2021 3:01:56 PM

Aan: Bruin 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Ik heb de situatie omtrent de perceeluitbreiding intern besproken. Conform het grondprijnsbeleid geldt het volgende:

**Factor onbebouwd bij niet-woonbestemmingen anders dan bij bedrijfsruimte max. 50% kantoor**

De grondwaarde van de hoofdbestemming is de basis voor het bepalen van de grondwaarde van het onbebouwd perceel.  
Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO hoofdbestemming maal 0,25.  
Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale BVO's.

Dit betekent dat terras van 100 m<sup>2</sup> kavel wordt afgerekend tegen de grondprijs van horeca, omdat het terras t.b.v. de horecabestemming dient. De rest van de kavel heeft een groenbestemming. Dan zal de rest van de kavel tegen het gewogen gemiddelde van de totale BVO's worden afgerekend. Er is namelijk sprake van een gemengde bestemming. Wij zullen niet gaan afwijken van het grondprijsbeleid, ook al bestaat het overgrote deel van de perceeluitbreiding uit groen. 5.2.1

Ik hoor graag of jij akkoord bent, dan zal ik aan de berekenaars vragen om de berekening aan te passen.

Groeten,

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 10:32

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Hopelijk heb je de opmerkingen bij de concept erfpachtberekening kunnen doorgronden en heb je de opdracht doorgegeven dat de berekening hierop aangepast dient te worden.

Graag zie ik de bijgestelde berekening en concept erfpachtaanbieding uiterlijk in de 2 week van januari tegemoet.

Vanaf 15 jan bestaat de mogelijkheid dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zodoende moeten wij onze afspraken nakomen conform afsprakenbrief en dus tijdig de erfpachtaanbieding gereed hebben. Als je nog vragen hebt weet je me te vinden.

Verder wil ik uiteraard je alvast fijne feestdagen toewensen en een voorspoedig 2022.

Groetjes

5.1.2.e

Date : 4-1-2022 15:00:01

From: 5.1.2.e

To 5.1.2.e

Subject : erfpachtaanbieding voordat vergunning onherroepelijk is

Ho 5.1.2.e en 5.1.2.e

Vandaag heb ik weer een gesprek gehad met G&S inzake de ACS kavewontwikkeling.

Ze weten zowel de erfpachtaanbieding en aktepassering voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Zij hebben de juridisch onderzocht en zijn geen redenen/beslissingen waarom de gemeente hier niet mee wil werken.

Ze weten al beginnen met de sloophierontwikkeling van de kavewoordat de vergunning onherroepelijk is aangevraagd en op evelen.

Het risico dat de vereende vergunning een mogelijke beroepsprocedure strand, weten zij zelf nemen.

Ik heb het standpunt van de gemeente meegegeven dat we pas een erfpachtaanbieding (en aktepassering) doen wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Zij weten de schriftelijke onderbouwd zijn waar dit aangegeven staat.

Graag wil ik even met jullie online afstemmen wat we kunnen doen.

Ik hoor graag van jullie.

Groetjes

5.1.2.e

5.1.2.e

Date : 4-1-2022 15:23:51

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : FW: concept allonge afsprakenbrief AICS kavel

Attachment : 2021.12.16 concept allonge afsprakenbrief AICS-kavel input GS Nuveen

DEF.pdf;27 image001.png;27 image002.png;27 image003.png;27 image005.png;27 image004.png;27 image006.png;

Ho 5.1.2.e

A ereerst de beste wensen voor 2022.

Daarnaast stuur k je h erb j ten kenn sname de react e van de ontw kke aar op de concept a onge nzake de vertrag ng van de aktepasser ng.

Vandaag heb k weer een gesprek gehad met G&S nzake deze kwest e.

Ze w en zowe de erfpachtaanb ed ng en aktepasser ng voordat de omgev ngsvergunn ng onherroepe jk s.

Z j hebben d t jur d sch onderzocht en z en geen redenen/be e dsafspraken waarom de gemeente h er n n et mee w werken.

Ze w en a beg nnen met de s oop/herontw kke ng van de kave voordat de vergunn ng onherroepe jk s aangez en ze t jd g w en op everen.

Het r s co dat de ver eende vergunn ng n een moge jke beroepsprocedure strand, w en z j ze f nemen.

k heb het standpunt van de gemeente meegegeven dat we pas een erfpachtaanb ed ng (en aktepasser ng) doen wanneer de omgev ngsvergunn ng onherroepe jk s.

Z j w en d t schr fte jk onderbouwd z en waar d t aangegeven staat.

Graag w k even met je afstemmen wat w j aan schr fte jke onderbouw ng kunnen everen

k hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: d nsdag 4 januar 2022 09:21

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept a onge afsprakenbr ef

Beste 5.1.2.e

A ereerst a e goeds voor 2022!

Dank voor de concept a onge. n b j age onze commentaren h erop ter besprek ng vanm ddag. Het be angr jkste onderdee s (zoa s verwacht) het moment van passeren van de erfpachtakte.

Tot vanm ddag.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

G&S Vastgoed

Gustav Mahlerlaan 34

082 MC Amsterdam

The Netherlands

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!

[Discussie](#)

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** vrijdag 17 december 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** concept a onge afsprakenbrief

Ho 5.1.2.e

Hierbij treft je een vast concept aan waar in de besproken onderdelen zijn vastgelegd.  
Voordat deze door het DO is ondertekend wordt, zal deze intern nog juridisch gecontroleerd worden.  
Mocht je nog vragen hebben over de inhoud, dan weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

De gemeente Amsterdam heeft naar op maat de dienstverlening en zorgvuldigheid van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen. Voor meer informatie: [www.ams-erdam.nl/procedure](http://www.ams-erdam.nl/procedure)

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de inhoud van een verzonden bericht, noch voor het tijdstip van ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor vertraging van informatie verzonden per e-mail.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.



Date : 4-1-2022 10:19:08

From: 5.1.2.e

To: 5.1.2.e

Subject : FW: concept allonge afsprakenbrief

Attachment : 28 2021.12.16 concept allonge afsprakenbrief AICS-kavel input GS Nuveen

DEF.pdf;28 image001.png;28 image003.png;28 image005.png;28 image002.png;28 image004.png;28 image006.png;

Ho: 5.1.2.e

A eeerst de beste wensen voor 2022, dat het een moo jaar mag worden

Herb j stuur k je ter kenn sname de react e van G&S op de a onge nzake de A CS kave

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 9:21

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept a onge afsprakenbr ef

Beste 5.1.2.e

A eeerst a e goeds voor 2022!

Dank voor de concept a onge. n b j age onze commentaren h erop ter besprek ng vanm ddag. Het be angr jkste onderdee s (zoa s verwacht) het moment van passeren van de erfpachtakte.

Tot vanm ddag.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

Gustav Mahlerlaan 34  
082 MC Amsterdam  
The Netherlands

5.1.2.e

[www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl)



Follow G&S Vastgoed!



[Discussie](#)

---

From: 5.1.2.e

Sent: vrijdag 17 december 2021 11:34

To: 5.1.2.e

Cc: 5.1.2.e

Subject: concept a onge afsprakenbr ef

Ho: 5.1.2.e

Herb j tref je a vast de concept a onge aan waar n de besproken onderde en z jn vastge egd.

Voordat deze door het DO zu das ondertekend wordt, za deze ntern nog jur d sch gecontro eerd worden

Mocht je nog vragen hebben over de nhoud, dan weet je me te v nden.

Met vr ende jke groet,

5.1.2.e

De gemeente Ams erdam s reef naar op ma edens ver en ngen zorgvud ge af ande ng van e-ma verkeer A s deze e-ma n e voor u s bes emd, aa d dan we enaande afzender en verw jder de e-ma Voor meer nforma e [www.ams.erdam.n/proc a mer](http://www.ams.erdam.n/proc a mer)

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

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.

Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.

Date : 4-1-2022 10:49:38

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Attachment : 91\_image001.png;

Op basis van het gewogen gemiddelde wordt deze waarde bepaald, aangezien het programma grotendeels kantoor betreft is de grondwaarde aanzienlijk, ik schat grofweg 5.1.2.b voor de groenstrook

gr  
5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 3 januari 2022 13:46

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Beste 5.1.2.e

5.2.1 De redenering over het horeca terras snap ik wel. Maar over het groen snap ik niet. Vooral omdat het risico bestaat dat G&S er vanaf ziet en het openbare ruimte wordt die wij moeten inrichten. Heb jij een indicatie van het erfpachtbedrag voor het openbaar groen.

Groet,  
5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 29 december 2021 11:45

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Fwd: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Even ter kennisname nav de concept erfpachtberekening.

Zie onderstaande mailwisseling

Bureau erfpacht wil aanvullende grondkosten voor de perceeluitbreiding in rekening brengen bij de erfpachter. 5.2.1

Dit zal wellicht ook wel weer een discussie opleveren met G&S

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, december 29, 2021 11:30 AM

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je reactie,

De lijn van bureau erfpacht is helder.

De berekening en concept erfpachtaanbieding kan zodoende dus worden opgesteld conform je eigen voorstel. We zullen dit voorstel dan ook voorleggen aan de erfpachter

Ik zie de berekening en concept aanbieding graag tegemoet

Gr  
5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag, december 29, 2021 9:36 AM  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Zie hieronder mijn reactie in het rood.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 28 december 2021 21:29  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Re: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Dit voorstel is volgens mij niet in lijn met de oorspronkelijke afspraken conform afsprakenbrief 5.2.1  
In de afsprakenbrief is niks afwijkends afgesproken, dus volgen wij gewoon het beleid.

De ontwikkelaar betaald gewoon de meerwaarde op basis van het toegenomen programma. (Residueel klopt dit ook) De grondprijzen worden residueel bepaald. De grondprijzen zijn slechts een onderdeel van de berekening. Bij een bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de canonverhoging berekend op basis van de ABCD-formule, zie hieronder:

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

De aanpassing van de perceelgrens is enkel positief voor de gemeente aangezien ze zelf dan de omliggende openbare ruimte niet hoeft aan te leggen en te onderhouden. Op basis van het scenario van bijbetaling zal de ontwikkelaar wellicht de grens weer grotendeels willen aanpassen en dat moet de gemeente zelf dit weer inrichten en onderhouden. 5.2.1 Zodoende ben ik het niet eens met dit uitgangspunt. Ook dit is intern besproken en vanuit erfpacht kunnen wij hier helaas niets aan veranderen. Het is begrijpelijk dat de erfpachter geen openbare ruimte in erfpacht wil hebben als hij daarvoor moet afrekenen.

Residueel klopt dit uitgangspunt ook niet tenzij je deze meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering brengt op de meerwaarde van de bebouwingwijziging. (dit is dus wellicht een optie) 5.2.1

Zoals de ontwikkelaar reeds in de mail heeft aangegeven dat hij niet akkoord gaat met deze bijbetaling en ik deze lijn ook niet inhoudelijk goed kan verdedigen lijkt mij de optie om de meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering te brengen op de meerwaarde vd bebouwingwijziging.

Met wie moet ik afstemmen om dit te bewerkstelligen? Ik neem aan dat dit principe gewoon binnen bestaand beleid toegepast kan worden en binnen ons eigen mandaat valt. Afwijken van erfpachtbeleid kan alleen met toestemming van het college van B&W. Ook dan zal erfpacht een standpunt moeten innemen en dat zal negatief zijn.

Als dit niet het geval is dan zal de berekening inclusief de bijbetaling voor de perceeluitbreiding opgenomen moeten worden bij de erfpachtaanbieding. Graag hoor ik dan wel bij wie de ontwikkelaar straks zijn bezwaar kan indienen. De erfpachter hoeft de aanbieding niet te accepteren. Dan zal de erfpachter het erfpachtrecht moeten blijven gebruiken conform de huidige erfpachtvoorwaarden.

5.2.1 Misschien is het verstandig om deze situatie nog even met de erfpachter te bespreken voordat de aanbieding wordt gedaan.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** Tuesday, December 28, 2021 3:01:56 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Ik heb de situatie omtrent de perceeluitbreiding intern besproken. Conform het grondprijsbeleid geldt het volgende:

**Factor onbebouwd bij niet-woonbestemmingen anders dan bij bedrijfsruimte max. 50% kantoor**

De grondwaarde van de hoofdbestemming is de basis voor het bepalen van de grondwaarde van het onbebouwde perceel.

Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO hoofdbestemming maal 0,25.

Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale BVO's.

Dit betekent dat terras van 100 m<sup>2</sup> kavel wordt afgerekend tegen de grondprijs van horeca, omdat het terras t.b.v. de horecabestemming dient. De rest van de kavel heeft een groenbestemming. Dan zal de rest van de kavel tegen het gewogen gemiddelde van de totale bvo's worden afgerekend. Er is namelijk sprake van een gemengde bestemming. Wij zullen niet gaan afwijken van het grondprijsbeleid, ook al bestaat het overgrote deel van de perceeluitbreiding uit 'groen'. 5.2.1

Ik hoor graag of jij akkoord bent, dan zal ik aan de berekenaars vragen om de berekening aan te passen.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 10:32

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Hoi 5.1.2.e

Hopelijk heb je de opmerkingen bij de concept erfpachtberekening kunnen doorgronden en heb je de opdracht doorgegeven dat de berekening hierop aangepast dient te worden.

Graag zie ik de bijgestelde berekening en concept erfpachtaanbieding uiterlijk in de 2 week van januari tegemoet.

Vanaf 15 jan bestaat de mogelijkheid dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zodoende moeten wij onze afspraken nakomen conform afsprakenbrief en dus tijdig de erfpachtaanbieding gereed hebben. Als je nog vragen hebt weet je me te vinden.

Verder wil ik uiteraard je alvast fijne feestdagen toewensen en een voorspoedig 2022.

Groetjes

5.1.2.e