

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 16:40
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Re: reserveringsovereenkomst

Dag [REDACTED]

Dank voor de reactie.

Dit zijn essentiële zaken om te bespreken met de GEM en [REDACTED] moet hierover ook positie innemen. De [REDACTED] is hier ook niet heel duidelijk over. Voor BPAO fase 1 sluit SADC namens Amsterdam (of als gemachtigde) een reserveringsovereenkomst met partijen. Deze wijkt ook af van onze exclusiviteitsovereenkomst maar sluit blijkbaar voldoende aan, want ook hier hebben we 2 jaar geleden met jou en ASM over gesproken.

Ik zie overigens geen aanleiding om een afsprakenbrief en een exclusiviteitsovereenkomst te sluiten. Een exclusiviteitsovereenkomst of reserveringsovereenkomst gevolgd door een erfpachtaanbieding is voldoende bij deze ontwikkeling met 1 op 1 uitgifte.

Ik ga je opmerkingen in de reserveringsovereenkomst lezen. Ik denk dat we een gesprek moeten plannen met de directeur van de GEM en de jurist die dit heeft opgesteld om jouw punten te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager Amstel Business Park Zuid & Business Park Amsterdam Osdorp
Projectmanagementbureau
Gemeente Amsterdam

[REDACTED]
[REDACTED]

Aanwezig: ma - do

Op 17 mei 2019 om 12:51 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

[REDACTED]
Ik heb zo even de reserveringsovereenkomst met [REDACTED] doorgenomen en we komen gezamenlijk tot de conclusie dat het echt anders moet. De huidige overeenkomst wijkt teveel af van hoe wij dat zouden aanpakken. Dat wordt nog eens versterkt doordat het uitgiftetraject zoals jij dat hebt geschetst op essentiële onderdelen afwijkt van wat er in de reserveringsovereenkomst is vastgelegd.
In de reserveringsovereenkomst wordt uitgaan van het volgende traject:

- de GEM sluit de reserveringsovereenkomst af;
- de GEM sluit de erfpachtovereenkomst af;
- de GEM draagt de grond over aan de gemeente nadat de GEM het erfpachtrecht zelf al heeft gevestigd óf
- de GEM draagt de grond over voordat het erfpachtrecht is gevestigd en is het de gemeente als opvolgende grondeigenaar die het erfpachtrecht gaat vestigen.

Bij dit uitgiftetraject zou je nog kunnen zeggen dat de GEM degene is geweest die de erfpachtovereenkomst afsloot en de gemeente daarom niet kan worden aangerekend en dat er van

precedentwerking geen sprake kan zijn, indien in de erfpachtovereenkomst bepalingen voorkomen die afwijken van de gemeentelijke bepalingen of dat er bepalingen ontbreken die je bij een gemeentelijke uitgifte standaard tegenkomt. Omdat de erfpachtovereenkomst door de GEM is afgesloten heeft de gemeente als opvolgende grondeigenaar/ erfverpachter geen andere keuze dan de bestaande erfpachtrechtverhouding te aanvaarden. Op grond van dat argument kom je er mee weg wanneer je met een sterk afwijkende uitgifte krijgt te maken.

Dat wordt anders wanneer we het uitgiftetraject volgen, zoals dat door jou wordt geschetst:

- de GEM sluit nog steeds de reserveringsovereenkomst af;
- vervolgens wordt de grond overgedragen aan de gemeente;
- en is het de gemeente die de erfpachtovereenkomst afsluit;
- en uiteraard ook de gemeente die het erfpachtrecht vestigt.

Hier vervult de GEM slechts de rol van makelaar die de erfpachter aan de gemeente koppelt. De uiteindelijke erfpachtuitgifte vanaf het moment van contracteren tot aan het moment van erfpachtvestiging wordt door en onder de verantwoordelijkheid van de gemeente uitgevoerd. In dat geval moet de erfpachtuitgifte volledig op gemeentelijke leest geschoeid zijn, omdat eventuele afwijkingen en precedentwerking dan wél aan de gemeente kunnen worden aangerekend. Erfpachtuitgifte in dit traject is wezenlijk niet anders dan elk andere gemeentelijke uitgifte. De gemeente moet in dat geval de volledige regie kunnen voeren over alle overeenkomsten die voorafgaand aan de erfpachtovereenkomst tot stand komen, zoals in het onderhavige geval de reserveringsovereenkomst.

We kwamen daarom tot de conclusie dat we niet langer moeten gaan sleutelen aan de reserveringsovereenkomst om hem alsnog gemeente-proof te maken, maar dat we de zaak moeten omkeren door van de GEM te verlangen dat zij onze stukken gaan gebruiken die in de plaats komen van de reserveringsovereenkomst. We leveren dan een afsprakenbrief en een exclusiviteitsovereenkomst, waarbij de GEM tot op zekere hoogte ook een eigen inhoudelijke inbreng heeft, en vervolgens zorgt de GEM op eigen naam ervoor dat beide documenten door de erfpachter worden ondertekend. Daarna nemen wij het over en kunnen we op basis van een vertrouwd uitgangspunt zoals dat in de afsprakenbrief en exclusiviteitsovereenkomst is vastgelegd aan de verdere erfpachtuitgifte werken. Vind jij dit een goed en werkbaar idee? Zo ja, dan moet de GEM hierover worden geïnformeerd. Voor de volledigheid stuur ik mijn commentaar en aanpassingen op de reserveringsovereenkomst zodat je kunt zien waarom deze overeenkomst niet goed past bij hoe wij een erfpachtrecht uitgeven.

IV

Met vriendelijke groet,

Jurist

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Weesperplein 8, 1018XA Amsterdam

Aanwezig: ma, di,wo, do en vr

Van:

Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 17:18

Aan:

Onderwerp: reserveringsovereenkomst

Dag

Wij hebben de reserveringsovereenkomst doorgenomen met .

Ik heb hiervoor aanvullende opmerkingen opgenomen in de concept reserveringsovereenkomst.

zoekt nog een en ander uit mbt integriteit en termijnen om op te nemen in dit document.

Ik stel voor dat we dit dan met elkaar bespreken en een eerste reactie kunnen sturen aan de GEM. Ik zal dan laten weten dat we de reserveringsovereenkomst graag nog een keer retour ontvangen voor akkoord.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Amstel Business Park Zuid & Business Park Amsterdam Osdorp

Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[REDACTED]

[REDACTED]

Aanwezig: ma - do