Vaststellingsovereenkomst Zuidelijk Veld Kolenkitbuurt

Ter realisering van verbouwplannen in het kader van de herontwikkeling in het uitwerkingsgebied Zuidelijk Veld (fase 3, 4 en 5) in de Kolenkitbuurt.

De ondergetekenden:

A. **Stadsdeel West van de Gemeente Amsterdam (**hierna: **Stadsdeel of Gemeente**) kantoorhoudende te Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Berkel, krachtens volmacht van de voorzitter van het dagelijks bestuur van stadsdeel West d.d. .....2015.

B. **Stichting Stadgenoot** (hierna: **Stadgenoot),** kantoorhoudende aan de Sarphatistraat 410, 1018 GW te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 333011078, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Anderiesen, directeur bestuurder van Stadgenoot.

C. **Woningstichting Rochdale** (hierna: **Rochdale)** kantoorhoudende te Bos en Lommerplein 303, 1055 RW te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Grotendorst, directeur bestuurder van Rochdale.

Hierna te noemen partijen.

Overwegingen:

<u>Vigerende overeenkomsten.</u>

Dat Stadgenoot, Rochdale, Far West en Stadsdeel West afspraken hebben voor de Ringspoorzone Noord en Zuid en het Zuidelijk Veld, welke zijn vastgelegd in de volgende overeenkomsten:

- Realisatieovereenkomst Ringspoorzone Noord en Zuid en Zuidelijk Veld – onderdeel Zuidelijk Veld d.d. 6 maart 2006 (hierna: Realisatieovereenkomst Zuidelijk Veld)
- Realisatieovereenkomst Ringspoorzone Noord en Zuid en Zuidelijk Veld – onderdeel Ringspoorzone d.d. 6 maart 2006 (hierna: Realisatieovereenkomst Ringspoorzone)
- Allonge bij realisatieovereenkomst Ringspoorzone Noord en Zuid en Zuidelijk Veld – onderdeel Zuidelijk Veld d.d. 1 juli 2012
  hierna tezamen: Realisatieovereenkomsten.

Wijziging contractpartijen.

Dat de leden van Far West als gevolg van verslechterde marktomstandigheden eind 2010 hebben besloten de werkzaamheden van Far West te beëindigen, waarbij de positie van Far West in het Zuidelijke Veld en de Ringspoorzone Noord door middel van een juridische splitsing op 29 januari 2012 is overgegaan op Rochdale.

Dat Rochdale en Stadgenoot hebben overlegd met het Stadsdeel over de juridische overdracht van de Realisatieovereenkomsten, zodanig dat alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met overeenkomsten met Far West ten aanzien van het project Ringspoorzone Noord , zijn overgedragen aan Rochdale, zoals Rochdale bij brief van 19 september 2012 heeft verklaard.

Vaststellingsovereenkomst Zuidelijk Veld

- Dat partijen Stadgenoot, Rochdale en Stadsdeel West in Stuurgroepverband hebben overlegd en als resultaat daarvan in 2014 zijn overeengekomen voor het Zuidelijke Veld hernieuwde afspraken te maken bij wijze van deze vaststellingsovereenkomst om de herontwikkeling van het Zuidelijk Veld in de Kolenkitbuurt voort te zetten. Deze afspraken hebben betrekking op fase 3, 4 en 5 van het Zuidelijk Veld en onder meer de volgende onderwerpen:

- Taken en verantwoordelijkheden voor programma en planning. Partijen zullen zich daarbij inspannen de renovatiewerkzaamheden en het opknappen van de openbare ruimte voor de hieronder genoemde uiterlijke einddatum af te ronden.

- Stadsdeel West renoveert het Borstblok conform het bijgevoegde projectplan d.d. 21 mei 2013 (bijlage 1), uiterlijke einddatum 31 december 2019.

- Stadsdeel West knapt de openbare ruimte op in het Zuidelijk Veld, conform de bijgevoegde kaart (bijlage 2), uiterlijke einddatum 31 december 2019.

- Rochdale renoveert de bouwblokken “Fase 3” conform de in artikel 4 genoemde kwaliteitseisen. De woningen zullen vervolgens in de markt worden gezet als marktwoningen. Start renovatie derde kwartaal 2015, uiterlijke einddatum 31 december 2019.

- Stadgenoot renoveert de woonblokken “Fase 4” conform de in artikel 4 genoemde kwaliteitseisen. Start renovatie in 2016, uiterlijke einddatum 31 december 2019.

- Er zullen geen ondergrondse parkeergarages onder de te renoveren woonblokken worden gerealiseerd, zie nader artikel 8 Parkeren.

Tevens zijn in deze Vaststellingsovereenkomst Zuidelijk Veld afspraken vastgelegd in artikel 11 met betrekking tot de Ringspoorzone Noord, onderdeel van de genoemde Realisatieovereenkomsten.

Zuidelijk Veld

Dat de ontwikkeling van het Zuidelijk Veld is onderverdeeld in 5 fasen (zoals weergegeven in bijlage 3, met plangebied en deelgebieden)

- fase 1 (Lommerrijk, reeds gerealiseerd)
- fase 2 (door Stadgenoot, in uitvoering)
- fase 3 (door Rochdale)
- fase 4 (door Stadgenoot)
- fase 5 (zijnde het zogeheten Borstblok, door het Stadsdeel).

Dat fase 3 voor rekening en risico van Rochdale, fase 4 voor rekening en risico van Stadgenoot, en fase 5 voor rekening en risico door de gemeente, zal worden gerealiseerd. Programmatisch is er in fase 3 en 4 ruimte om 100% marktwoningen (koop of huur) te realiseren. Stadgenoot en Rochdale hebben de vrijheid een deel van de woningen voor de sociale huur te bestemmen. Vanuit de differentiatiedoelstellingen zoals beschreven in het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt (2003) is het de wens om minimaal 70 % van de woningen in fase 3 en 4 als marktwoning (koop of huur) te realiseren)[1]. Dat hiertoe de Realisatieovereenkomsten inhoudelijk worden aangepast zoals hieronder aangegeven, en dat partijen daarmee hun verhouding voor de toekomst ten aanzien van de Kolenkitbuurt willen vastleggen in de onderhavige Vaststellingsovereenkomst Zuidelijk Veld, gericht op realisering en volledige afronding van de nog resterende fasen 3 tot en met 5 van het Zuidelijk Veld.

Dat partijen met het sluiten van deze Vaststellingsovereenkomst geen financiële verplichtingen (zie nader artikel 9) noch overige verplichtingen meer jegens elkaar hebben tenzij nadrukkelijk vastgelegd in deze Vaststellingsovereenkomst.

Artikel 1 Doel en strekking van deze Vaststellingsovereenkomst

1. Doel van deze Vaststellingsovereenkomst is de schriftelijke vastlegging van de afspraken en voorwaarden op grond waarvan Stadgenoot en Rochdale geheel voor

[1] Stadgenoot wil graag de mogelijkheid open houden om in een later stadium voor het project “Fase 4” een lager percentage marktwoningen (met een minimum van 50 %) te realiseren. Indien partijen dit inderdaad wensen kunnen in een later stadium aanvullende afspraken worden gemaakt.

eigen rekening en risico overgaan tot renovatiewerkzaamheden voor fase 3 en 4 ingevolge de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in deze Vaststellingsovereenkomst. Door het sluiten van deze Vaststellingsovereenkomst zijn de afspraken die betrekking hebben op fase 3, 4 en 5 zoals deze zijn vastgelegd in de eerdere Realisatieovereenkomsten komen te vervallen, voor zover de afspraken niet zijn opgenomen in deze Vaststellingsovereenkomst. Waar sprake is van strijdigheid met de Realisatieovereenkomsten prevaleert deze Vaststellingsovereenkomst.

2. Deze Vaststellingsovereenkomst heeft ook als doel de verantwoordelijkheid van het Stadsdeel vast te leggen, voor het voor eigen rekening en risico, onder andere ten laste van de vastgestelde grondexploitatie Ringspoorzone – Zuidelijk Veld opknappen van de openbare ruimte en voor de renovatie van fase 5, zoals dat is vastgelegd in artikel 5. Tevens zijn in deze Vaststellingsovereenkomst afspraken vastgelegd in artikel 11 met betrekking tot de Ringspoorzone Noord.

Artikel 2 Taken en verantwoordelijkheden Rochdale

1. Rochdale is voor eigen rekening en risico opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van het programma in het Zuidelijk Veld, fase 3. Het programma betreft renovatie in de vorm van een gedifferentieerde behoud en herstel aanpak (154 woningen). Het uitgangspunt voor de afronding van fase 3 is om de gebouwen door middel van renovatie van het gebouwcasco te herstellen. Binnen het herstelde casco kunnen diverse typen van woningverbetering plaats vinden: van een aanpak met kluswoningen tot compleet gerenoveerde woningen, en zo mogelijk ook samenvoeging van kleinere woningen. Bij een aanpak met kluswoningen wordt een deel van de werkzaamheden niet door Rochdale verricht, maar wordt de verantwoordelijkheid voor dat deel overgedragen aan de koper, onder de verplichting dat de werkzaamheden die niet door Rochdale worden verricht binnen 2 jaar door de koper worden uitgevoerd.
2. Rochdale kan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst overdragen aan een wederpartij. Overdracht zou zich kunnen gaan voordoen bij vervreemding van een of meer woonblokken. Overdracht kan zich ook voordoen bij kluswoningen, waarbij Rochdale het casco opknapt en de koper de binnenkant van de woning. Bij overdracht worden rechten en plichten overgedragen. Dit betekent dat de ambities zoals verwoord in deze overeenkomst ook bij overdracht gerealiseerd worden.

Artikel 3 Taken en verantwoordelijkheden Stadgenoot

1. Stadgenoot is voor eigen rekening en risico opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van het programma in het Zuidelijk Veld, fase 4. Het programma betreft

renovatie in de vorm van een gedifferentieerde behoud en herstel aanpak (154 woningen). Het uitgangspunt voor de afronding van fase 4 is om de gebouwen door middel van renovatie van het gebouwcasco te herstellen. Binnen het herstelde casco kunnen diverse typen van woningverbetering plaats vinden: van een aanpak met kluswoningen tot compleet gerenoveerde woningen, en zo mogelijk ook samenvoeging van kleinere woningen. Bij een aanpak met kluswoningen worden een deel van de werkzaamheden niet door Stadgenoot verricht, maar wordt de verantwoordelijkheid voor dat deel overgedragen aan de koper onder de verplichting dat de werkzaamheden die niet door Stadgenoot worden verricht binnen 2 jaar door de koper worden uitgevoerd.

2. Bij de wijzigingen van de plannen voor het Zuidelijk Veld van sloop-nieuwbouw naar renovatie, heeft Stadgenoot altijd aangegeven de mogelijkheid voor sloop-nieuwbouw niet definitief uit te sluiten. Als Stadgenoot kiest voor sloop-nieuwbouw, zal hierover in overleg getreden moeten worden met de gemeente.

3. Stadgenoot kan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst overdragen aan een wederpartij. Overdracht zou zich kunnen gaan voordoen bij vervreemding van een of meer woonblokken. Overdracht kan zich ook voordoen bij kluswoningen, waarbij Stadgenoot het casco opknapt en de koper de binnenkant van de woning. Bij overdracht worden rechten en plichten overgedragen. Dit betekent dat de ambities zoals verwoord in deze overeenkomst ook bij overdracht gerealiseerd worden.

Artikel 4 Renovatie

1. De aanpak van de renovatiewerkzaamheden behelst het casco, de uitstraling, de binnenkant van de woningen, de relatie met de tuin en de relatie met de straat. Bij de aanpak worden ten minste de volgende elementen verbeterd:

   <u>A. Casco:</u>

- Herstel van dak inclusief isolatie
- Gevelreiniging en waar nodig herstel voegwerk
- Schilderwerk en waar nodig kozijnherstel
- Vervanging van kunststofkozijnen
- Aanpassing van standleidingen gebouw- en woninginstallaties
- Verbeteren van het energielabel. Ambitie is een B-label of hoger, garantie is minimaal een C-label. Indien Rochdale of Stadgenoot aantoonbaar maken dat een B-label niet haalbaar is, treden stadsdeel en corporaties met elkaar in overleg. Inzet van zonnepanelen wordt hierbij onderzocht.

B. In de woning:

- Verwijderen van open verbrandingstoestellen
- Verwijderen van asbest
- Aanbrengen indien niet aanwezig van centrale verwarming en mechanische ventilatie, of alternatieve duurzame en veilige systemen
- Mogelijkheden scheppen voor indelingswijzigingen (optioneel)
- Vernieuwing van keuken, badkamer, toilet tot en met casco-aanpak.

C. Uitstraling:

- Vervanging kunststof kozijnen
- Het visueel openen van portieken
- Opknappen van trappenhuizen
- Ruimte voor experimenten met functiewijziging van de plint en realisatie van dakterrassen
- Betere aansluiting openbare ruimte op de plint van het gebouw
- Verwijderen van schotels aan de gevel en vervangen voor alternatie voorziening, bijvoorbeeld gemeenschappelijke schotel op het dak.

Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden Stadsdeel

1. Openbare ruimte.
   Het Stadsdeel zal voor eigen rekening en risico, onder andere ten laste van de vastgestelde grondexploitatie Ringspoorzone - Zuidelijk Veld, de openbare ruimte ter plaatse van fase 3,4 en 5 volgens bijgevoegde kaart/bijlage gefaseerd opknappen.

2. Fase 5 (het zogeheten Borstblok).
   Bij de realisatieovereenkomst voor het Zuidelijk Veld heeft de gemeente zich verplicht de locatie Borstblok te verwerven c.q. te onteigenen en bouwrijp op te leveren. De kosten voor verwerving c.q. onteigening en bouwrijp maken zijn opgenomen in een grondexploitatie die door de stadsdeelraad en B & W van Amsterdam is vastgesteld. Bij deze Vaststellingsovereenkomst komen partijen overeen dat Stadgenoot en Rochdale niet langer zullen overgaan tot de realisering van nieuwbouw ter plaatse, na sloop, en dat de gemeente met haar verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie zal overgaan tot renovatie. In opdracht van het Stadsdeel zullen de 72 woningen van het Borstblok, gelegen aan de Woutertje Pietersestraat, worden gerenoveerd in de periode 2014 – 2015. Tevens zullen nog 6 extra woningen worden gerealiseerd door omzetting van bedrijfsruimte naar woning. Het staat de gemeente vrij na de renovatie over te gaan tot overdracht (vervreemding) van het Borstblok waarbij de opbrengst ten goede komt aan de gemeente.

3. Partijen komen met betrekking tot fase 5 (het Borstblok) overeen dat Stadgenoot en Rochdale met de ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst geen rechten of verplichtingen, hoe ook genaamd, jegens het Stadsdeel meer hebben.

Artikel 6 Publiekrechtelijke taak Gemeente

1. 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 deze vaststellingsovereenkomst valt. De uitoefening van deze bevoegdheid kan niet leiden tot schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente.

2. De Gemeente zal zich de komende jaren blijvend inspannen om de sociaaleconomische positie van de Kolenkitbuurt te verbeteren. Dit betekent dat intensief zal worden geïnvesteerd in imagoverbetering, sociaal programma, economische draagkracht van de buurt en culturele initiatieven.

3. De Gemeente zal de door Rochdale en Stadgenoot in te dienen BLVC-plannen spoedig na ontvangst beoordelen.

Artikel 7 Planning

1. Volgens de overeengekomen planning start Rochdale de renovatiewerkzaamheden voor fase 3 in het derde kwartaal van 2015. De uiterste einddatum is 31 december 2019.

2. Volgens de overeengekomen planning start Stadgenoot de renovatiewerkzaamheden voor fase 4 uiterlijk in 2016, of zoveel later als de huurders, die naar fase 2 in het Zuidelijk Veld verhuizen, zijn uitgeplaatst. De uiterste einddatum is 31 december 2019. Een deel van de huurders van fase 4 zal verhuizen naar de uitgevoerde fase 2 in het Zuidelijk Veld. Daarmee is de start van de renovatie van fase 4 gekoppeld aan de oplevering van de nieuwbouw sociale huurwoningen in fase 2.

3. Volgens de overeengekomen planning zal het Stadsdeel de komende jaren de openbare ruimte in het Zuidelijk Veld in de Kolenkitbuurt opknappen. De werkzaamheden zullen zijn afgerond 31 december 2019.

4. In opdracht van het Stadsdeel is in 2014 de renovatie van het Borstblok (fase 5) gestart en deze zal naar verwachting in 2016 en in ieder geval 31 december 2019 zijn afgerond.

5. Partijen beschouwen de planning genoemd in dit artikel bindend behoudens onvoorziene omstandigheden, zoals bedoeld in artikel 15 en behoudens het niet verkrijgen van benodigde goedkeuring van externe toezichthouders als onder meer het Ministerie, CFV of WSW.

6. Indien de onderscheiden fasen niet of niet binnen de overeengekomen planning zullen worden gerealiseerd, treden partijen met elkaar in overleg.

Artikel 8 Parkeren

Nu de bestaande woonblokken in fase 3, 4 en 5 worden gerenoveerd zullen geen gebouwde parkeervoorzieningen of een andere vorm van parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd. Er wordt op maaiveld voldoende parkeerruimte gereserveerd om aan de maatwerknormering van het stadsdeel, zoals verwoord in de Parkeernota Stadsdeel West d.d. 5 juni 2012, te voldoen. Daarnaast mag gebruik worden gemaakt van de eventueel beschikbare parkeerruimte in parkeergarages in de directe omgeving. Er zal geen sprake zijn van een verplichte koppeling van wonen met parkeren. Parkeren met vergunning op straat is mogelijk, ook voor kopers van gerenoveerde woningen. Sociale huurders en kopers van gerenoveerde woningen zijn voor het verkrijgen van een parkeervergunning op straat afhankelijk van de beschikbaarheid van parkeerruimte.

Artikel 9 Financieel

1. In het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is budget gereserveerd voor sloop en nieuwbouw van sociale woningen in de Kolenkitbuurt. Rochdale en Stadgenoot komen op basis van de bepalingen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor de te renoveren woningen in fase 3 en 4 in aanmerking voor een subsidie van Euro 5.1, 2, e per woning uit dit budget ongeacht of deze woningen sociaal verhuurd blijven of verhuurd worden als marktwoning of na de renovatie verkocht worden. Deze bijdrage is gekoppeld aan de corporatie, in dit geval Stadgenoot en Rochdale, en niet overdraagbaar. In het geval dat verkocht wordt zal verkoop plaatsvinden conform de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen.

2. Partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting ter zake van het wijzigen van de inspanningsverplichtingen betreffende Borstblok (artikel5), het blok Ringspoorzone Noord (artikel 11), waarmee het 2e betalingsmoment van Euro 5.1, 2, e (excl. BTW, prijspeil 1-1-2015) en het 3e betalingsmoment van Euro 5.1, 2, e - (excl. BTW, prijspeil 1-1-2015) van de totale lumpsum grondprijs van Euro 5.1, 2, e als genoemd in de Realisatieovereenkomsten Ringspoorzone Noord en Zuid en Zuidelijk Veld, zijn komen

te vervallen. Tevens wordt door het stadsdeel met ingang van 1 januari 2014 geen jaarlijkse rente meer in rekening gebracht over het rentedragende deel van Euro 5.1, 2, e (excl. BTW, prijspeil 1-1-2015) van het 3e betalingsmoment.

3. Voor de programmawijzigingen betreffende fase 3 en 4 zijn in aanvulling op artikel 9.1 de algemene erfpachtbepalingen en de afspraken die gelden in het kader van het Aanvullend Convenant Erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing.

Artikel 10 Ruimtelijke kwaliteit

1. De woonblokken in fase 3, 4 en 5 zullen ingevolge deze Vaststellingsovereenkomst worden gerenoveerd. Dat betekent dat er geen supervisie meer hoeft plaats te vinden in relatie tot het Uitwerkingsplan Zuidelijk Veld zoals dat door de Stadsdeelraad is vastgesteld op 30 maart 2005. Bij het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning zal de stedenbouwkundige toetsing door het Stadsdeel plaatsvinden.

Artikel 11 Overig

1. Ringspoorzone Noord
   Partijen Rochdale en Stadsdeel zijn overeengekomen dat het project Blok 6 Ringspoorzone Noord , waarvan de onteigende Koninkrijkzaal deel uitmaakt, partijen voldoende bekend, zal worden stopgezet en dat Rochdale in 2014 met de ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst afspreekt Ringspoorzone Noord niet meer te gaan realiseren, zoals dit is gebaseerd op de Realisatieovereenkomst Ringspoorzone Noord en Zuid en Zuidelijk Veld- onderdeel Ringspoorzone d.d. 6 maart 2006 een aanvullende afspraak d.d. xxx. Hiermee komt de Realisatieovereenkomst Ringspoorzone volledig te vervallen.

Artikel 12 Overlegstructuur

1. Partijen zullen met elkaar overleggen terzake van de realisatie van het renovatiebouwprogramma en elkaar van alle relevante ontwikkelingen zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen.. De structuur, inhoud en de frequentie van dit overleg wordt nader door partijen bepaald.

Artikel 13 BLVC-plan

1. Partijen streven in overleg naar een goede afstemming van werkzaamheden, zodanig dat kosten worden geminimaliseerd.

2. Rochdale en Stadgenoot stellen per (deel) project en als onderdeel van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning een BLVC-plan op, waarbij wordt ingegaan op de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. De BLVC-plannen dienen ter verkrijging van goedkeuring aan het Stadsdeel te worden voorgelegd.

Artikel 14 Communicatie

1. Communicatie gericht aan de buurt zal pro-actief plaatsvinden. Partijen zullen dit onderling nader uitwerken en zoveel mogelijk gezamenlijk optreden in hun communicatie aan de buurt en hieromtrent vooraf informatie uitwisselen.

Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien een partij zijn verplichtingen niet of niet tijdig kan nakomen als gevolg van onvoorziene omstandigheden dan zullen partijen met elkaar in overleg treden om te komen tot nieuwe afspraken. Partijen zullen ernaar streven de nieuwe afspraken te maken in de geest van de onderhavige overeenkomst.
2. Onder onvoorziene omstandigheden wordt verstaan een tekortkoming welke niet aan de betreffende partij kan worden toegerekend indien zij niet te wijten is aan diens schuld noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt en omstandigheden welke bij deze overeenkomst niet waren voorzien.

3. In ieder geval vallen onder onvoorziene omstandigheden brand, oorlog, natuurrampen en opstand en majeure beleidswijzigingen van rijk en/of externe toezichthouders die van wezenlijke invloed zijn op de inhoud van deze Vaststellingsovereenkomst. Onder overmacht wordt in deze overeenkomst niet verstaan nalatigheid, het niet nakomen van verplichtingen van leveranciers en onderaannemers, wijziging in de marktomstandigheden of gemaakte procedurefouten.

4. Wijziging van de marktomstandigheden wordt niet gezien als onvoorziene omstandigheid, maar kan in het uiterste geval wel leiden tot vraaguitval. Als dit zich voordoet treden partijen met elkaar in overleg over de dan ontstane situatie en zullen zij in de geest van deze overeenkomst afspraken bijstellen.

Artikel 16 Boete

1. Indien een der partijen Stadgenoot of Rochdale niet overeenkomstig de overeengekomen planning tijdig en volledig het overeengekomen programma heeft gerealiseerd is deze partij op 1 januari 2020 een direct opeisbare boete verschuldigd van E 10o.000,-- aan de gemeente, tenzij dit het gevolg is van het ontbreken van de benodigde externe goedkeuring.

2. Indien de gemeente niet overeenkomstig de overeengekomen planning tijdig en volledig het overeengekomen programma heeft gerealiseerd (openbare ruimte en Borstblok) is deze partij op 1 januari 2020 een direct opeisbare boete verschuldigd van E 10o.000,-- aan Stadgenoot en Rochdale samen, ieder voor de helft..

Artikel 17 Geschillen

1. Alle geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst, ook die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

2. Partijen kunnen gezamenlijk (bij akte van compromis) kiezen voor een andere vorm van geschillenbeslechting die zij beter vinden passen bij de aard van het geschil, zoals het instellen van een onafhankelijke commissie.

Artikel 18 Integriteit

1. Stadgenoot en Rochdale verklaren dat zij op het moment van sluiten van deze overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op haar van toepassing is. Bijlage 4.

Artikel 19 Benodigde goedkeuring

1. Partijen gaan deze overeenkomst aan onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het

   Dagelijks Bestuur van Stadsdeel (Bestuurscommissie) West

   Bestuur van Stadgenoot

Bestuur van Rochdale.

2. Stadgenoot zowel als Rochdale gaan ieder de overeenkomst aan onder voorbehoud van goedkeuring van het investeringsbesluit door de Raad van Commissarissen.

Artikel 20 Inwerkingtreding en beëindiging

Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van wederzijdse ondertekening ervan.

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege na tijdige realisering van het in de artikelen 2, 3 en 5 opgenomen programma voor de renovatie conform de overeengekomen planning of uiterlijk 31 december 2019. Deze overeenkomst kan slechts worden verlengd met instemming van alle partijen.

Bijlagen

Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

Bijlage 1: projectplan d.d. 21 mei 2013

Bijlage 2: kaart openbare ruimte

Bijlage 3: plangebied en deelgebieden

Bijlage 4: integriteitsclausule

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en getekend te Amsterdam op 2015.

De Gemeente Rochdale	**Stadgenoot**