Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stadgenoot
T.a.v. [redacted]
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Datum	31 juli 2019
Ons kenmerk	2019-8846
Behandeld door	[redacted] Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Bijlagen	3
Onderwerp	Afsprakenbrief Project Nolensstraat Geuzenveld

Geachte heer [redacted]

Stichting Stadgenoot, hierna: "Stadgenoot", is erfpachter van de percelen gelegen aan de Nolensstraat 6 tot en met 152, kadastraal bekend, sectie I, nummer 1997,1998, 1999, hierna: "Percelen", met hierop een huidige bebouwing bestaande uit 146 appartementen, bedrijfsruimten van totaal circa 330 m2 ² bvo en 27 inpandige parkeerplaatsen hierna: "Nolensblokken".

Stadgenoot is voornemens om voornoemde gebouwen te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren met daarin een programma bestaande uit circa 175 tot 195 woningen, waarvan 2/3^{e} deel sociale huurwoningen en 1/3^{e} deel middenhuurwoningen met een totaal BVO van circa 14.460 m2, hierna: "Herontwikkeling" conform het concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat (d.d. 10 april 2019)

Om de Herontwikkeling mogelijk te maken is de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente Amsterdam, hierna: "de Gemeente" als juridisch grondeigenaar/ erfverpachter van onderhavige percelen vereist. De Gemeente is bereid daaraan haar medewerking te verlenen, mits er wilsovereenstemming met Stadgenoot kan worden bereikt over de gemeentelijke voorwaarden waaronder herontwikkeling wordt uitgevoerd c.q. plaatsvindt. Daarover hebben de Gemeente en Stadgenoot, hierna gezamenlijk aan te duiden als "Partijen", de afgelopen tijd constructieve besprekingen gevoerd. In vervolg daarop willen Partijen de navolgende uitgangspunten waarover overeenstemming is bereikt, schriftelijk vastleggen in deze Afsprakenbrief.

[redacted]

"Gemeente gaat de onderhavige afspraken aan, uitsluitend in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van juridische grondeigenaar/ erfverpachter. In de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken, waaronder doch niet uitsluitend de beoordeling door het gemeentebestuur van de aanvraag monumentenstatus van Bond Heemschut, heeft de Gemeente een eigen verantwoordelijkheid en belang, die mogelijkerwijs tegen deze afspraken in kunnen gaan. In haar privaatrechtelijke optreden spant de Gemeente zich in om de benodigde gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking voor de Herontwikkeling te verkrijgen. Mocht het gewenste resultaat echter uitblijven, of in het geval van de aanvraag monumentenstatus van Bond Heemschut, indien de aanvraag wordt gehonoreerd en Herontwikkeling zoals vastgelegd in deze afsprakenbrief daardoor niet langer mogelijk is, dan is de Gemeente niet aansprakelijk voor door Stadgenoot eventuele opgelopen schade die daarvan het gevolg kan zijn."

Deze Afsprakenbrief wordt aangegaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en de ontbindende voorwaarde dat het (Gemeente) Bestuur instemt met het voorgenomen Investeringsbesluit.

Inleiding

Deze Afsprakenbrief wordt op schrift gesteld om financiële en procesmatige afspraken te maken met betrekking tot:

1. het programma voor de Nolensblokken met als doel het juridisch wijzigen van de bestemming van het bestaande erfpachtrecht, een en ander met inachtneming van het geldende gemeentelijke grondprijs- en erfpachtbeleid en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring alsmede,
2. de herinrichting van het gemeentelijke, niet in erfpacht uitgegeven openbaar gebied in de directe nabijheid van de Percelen, hierna: "Openbare Ruimte" .

Nadat Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de Herontwikkeling, waarvan de belangrijkste kenmerken en uitgangspunten in deze Afsprakenbrief zijn vastgelegd, en de daartoe door de Gemeente opgestelde erfpachtaanbieding zonder meer door Stadgenoot is geaccepteerd, zal de Gemeente het bestaande erfpachtrecht goederenrechtelijk aanpassen conform de geaccepteerde erfpachtaanbieding, waardoor de Herontwikkeling privaatrechtelijk mogelijk wordt.

1 Uitgangspunten en kwaliteit

1.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals rooilijnen, kavelgrenzen en bouwhoogten worden beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Nolensstraat Geuzenveld hierna: "SP". Stadgenoot stelt binnen de kaders van deze stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 1) een definitief ontwerp, hierna: "DO" en een bouwaanvraag op. Deze planproducten worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente.

[redacted]

1.2 Supervisor

De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld. De Supervisor toetst het DO en de bouwaanvraag binnen een termijn van vier weken na schriftelijke indiening van het complete DO en bouwaanvraag door Stadgenoot. De Supervisor adviseert Welstand. De Supervisor brengt tevens advies uit aan de Gemeente over de mate waarin het DO en de bouwaanvraag (omgevingsvergunning) in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het SP. De Gemeente stelt Stadgenoot schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. De Supervisor zal ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit inhoudelijk informeren over zijn advies.

2. Programma

2.1 Programma woondeel

Het in het kader van de Herontwikkeling te realiseren woonprogramma bestaat uit circa 115-125 huurwoningen in het sociale huur segment met een totaal BVO van circa 9.635 m² en circa 60-70 middeldure huurwoningen met een totaal BVO van circa 4.825 m2. Het gaat hier om drie identieke nieuwbouw woonblokken met in totaal circa 175 tot 195 appartementen. Hiervan zijn twee woonblokken (115-125 woningen) sociale huur en één woonblok in de middeldure huur (60-70 woningen). De woningtypes bestaan uit circa:

- 15-21 vijfkamerwoningen van circa 100 m2 GBO;
- 10-15 vierkamerwoningen van circa 85 m2 GBO;
- 105-115 driekamer woningen van circa 70 m2 GBO;
- 35-50 tweekamerwoningen van circa 47 m2 GBO

De Gemeente neemt voornoemd programma op in het dashboard om te sturen op het totale woningprogramma in Geuzenveld-Slotermeer. De middeldure huurwoningen zullen conform het in de gemeenteraad vastgestelde actieplan meer middeldure huur 2017 – 2025 (zie bijlage 2) worden gerealiseerd. De voorwaarden hiervan zijn onder andere:

1. De helft van de nieuw op te leveren woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal die een sociale huurwoning achterlaten;
2. De overige nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan overige huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal;
3. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1.001,33 en de gemiddelde kale aanvangshuur is € 876,55 per maand pp 1-1-2019.
4. De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, Prijsindex jaar 2015 = 100) en bij nieuwe verhuringen mag de huur niet worden verhoogd;
5. Door een verbod op uitponden gedurende 25 jaar worden de woningen tenminste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en beschikbaar gesteld voor de doelgroep van middeninkomens tot 1,5 x modaal;
6. Sturen op woninggrootte: voorgesteld wordt een deel van de nieuwe middeldure huurwoningen geschikt te maken voor gezinnen. Dit wordt per project bepaald.

[redacted]

2.2 Programma parkeren

Stadgenoot neemt als uitgangspunt dat het fiets- en scooter parkeren voor de bewoners en gebruikers van de toekomstige bebouwing op eigen terrein wordt opgelost conform geldend gemeentelijk beleid.

Momenteel wordt door de Gemeente onderzocht of het gewenst is om een betaald autoparkeren regime in de Openbare Ruimte te introduceren in het onderhavige gebied. Conform het thans geldend gemeentelijk parkeerbeleid, genaamd Nota parkeernormen auto, geldt voor het onderhavige gebied een parkeernorm van tussen 0 (nul) en 1 (één). Stadgenoot heeft gekozen voor 0 (nul).

Mocht uiteindelijk toch een betaald autoparkeren regime komen dan zal dit gevolgen hebben voor de bewoners en gebruikers van de Nolensblokken. Ze zullen gelet op het beleid worden uitgesloten van een parkeervergunning voor de auto in de Openbare Ruimte. Voorafgaand aan de verhuring van een woning informeert Stadgenoot, dan wel haar rechtsopvolger, (toekomstige) bewoners schriftelijk dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor de Openbare Ruimte, mocht het betaald autoparkeren regime in het onderhavige gebied worden geïntroduceerd.

Een groep van maximaal 17 zogeheten herhuisvesters vanuit het plangebied krijgt de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw woningen. Aan deze bewoners wordt, als er een betaald autoparkeren regime is ingevoerd, wél een parkeervergunning voor de Openbare Ruimte verleend. Stadgenoot levert een namen- en adressenlijst van de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen. De Gemeente beheert deze lijst en zorgt ervoor dat de huishoudens die daarin zijn opgenomen een parkeervergunning krijgen.

2.3 Programma duurzaamheid

Het project zal gerealiseerd worden met onderstaande duurzaamheidseisen:

- EPC < 0.2;
- Aardgasvrij en duurzame warmtevoorziening;
- Gebruik FSC gecertificeerd hout;
- Realisatie van een gebouw dat voldoet aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG);
- Realisatie van een extensief groendak systeem met als doel het bijdragen aan regenbestendig bouwen en aan verhogen biodiversiteit;
- Bij (eventuele collectieve) tuininrichting wordt rekening gehouden met rainproof doelstellingen en randvoorwaarden;
- Natuur inclusief bouwen;
- Flexibel en circulair bouwen.

[redacted]

3 Erfpacht en privaatrechtelijke afspraken

3.1 Noodzaak aanpassing erfpachtrecht vanwege herontwikkeling

Door de Herontwikkeling wijzigt het bestaande erfpachtrecht. In de huidige erfpachtakte ligt immers vast waarvoor de grond gebruikt mag worden. De erfpachtbestemming is thans driemaal een wooncomplex met sociale huur appartementen, bedrijfsruimten en 27 inpandige parkeerplaatsen. Tevens wijzigt het aantal vierkante meters bebouwing die op het bestaande erfpachtrecht gebaseerd is. De Gemeente is juridisch eigenaar en erfverpachter van de Percelen. Voor de wijziging van de erfpachtbestemming en de nieuwe bebouwing in m2 dienen Partijen een erfpachtovereenkomst aan te gaan. Partijen onderzoeken of het mogelijk is om ten behoeve van de realisatie c.q. uitbreiding van (collectieve binnen-)tuinen, een deel van de huidige Openbare Ruimte aan de Percelen toe te voegen als onderdeel van de erfpachtuitgifte.

3.2 Toestemming Gemeente voorgenomen herontwikkeling

Wanneer Stadgenoot (i) de - voor de voorgenomen Herontwikkeling - benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen, (ii) naar het oordeel van de Gemeente aan alle afspraken zoals opgenomen in deze Afsprakenbrief heeft voldaan en (iii) nadat de Gemeente het ACE wijzigingsformulier van Stadgenoot heeft ontvangen, is de Gemeente bereid de beoogde Herontwikkeling privaatrechtelijk mogelijk te maken middels een erfpachtovereenkomst. De Gemeente zal hiertoe een schriftelijke erfpachtaanbieding aan Stadgenoot uitbrengen met daarin opgenomen de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is in te stemmen met de wijziging van de erfpachtbestemming.

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking aan de Herontwikkeling kan slechts sprake zijn nadat Stadgenoot de erfpachtaanbieding (welke onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring wordt gedaan) tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd. Na deze onvoorwaardelijke tijdige acceptatie dient de door Partijen overeengekomen erfpachtwijziging door een door en voor rekening van Stadgenoot aangewezen notaris in een notariële akte te worden opgenomen, welke akte na aktepassering wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

3.3 Grondwaardes, voorwaarden en geldigheid

De Herontwikkeling valt in een ACE gebied. De thans vigerende afspraken tussen de Gemeente en corporaties, zo ook met Stadgenoot, zijn vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen woningcorporaties, AFWC en de Gemeente van mei 2016.

Voor de middeldure huurwoningen zijn conform voornoemde samenwerkingsafspraken grondwaarden en bijbehorende voorwaarden genaamd 'Actieplan meer middeldure huur 2017-2025' afgegeven. De afgegeven grondwaarde voor de middeldure huurwoningen (marktwoningen) bedraagt [redacted] m2 GBO prijspeil september 2018. Deze grondwaarde wordt vanaf 24 september 2019 geïndexeerd conform de op dat moment geldende CPI –alle huishoudens, prijsindex 2015=100. In de erfpachtaanbieding zullen de voorwaarden inzake start bouw nader uitgewerkt worden.

Voornoemde grondwaarde voor middeldure huurwoningen (marktwoningen) van [redacted] m2 GBO, zal opnieuw door de Gemeente worden beoordeeld uitsluitend indien de Spelregels Actieplan Middenhuur (zie bijlage2 artikel 1B) wijzigen in de periode vanaf ondertekening

[redacted]

door Partijen van deze afsprakenbrief tot uiterlijk het moment van ontvankelijkheidverklaring omgevingsvergunningaanvraag. Mocht deze wijziging naar het oordeel van de Gemeente van invloed zijn op de hoogte van de grondwaarde, zal de Gemeente voornoemde grondwaarde van [redacted]/m2 GBO daarop aanpassen en de aangepaste grondwaarde in de erfpachtaanbieding verwerken, een en ander conform het dan geldende grondprijsbeleid."

3.4 Investeringsbesluit

De Gemeente dient ter financiering van de herinrichting van de Openbare Ruimte en het opvangen van de proceskosten een investeringsbesluit voor te bereiden. Ter onderbouwing hiervan stelt zij een stedenbouwkundig en programmatisch kader op voor het gebied van de Nolensblokken. Deze wordt in opdracht van het planteam Nolensblokken door de RVE Ruimte en Duurzaamheid opgesteld en zal naar verwachting in Q4 2019 tezamen met het Investeringsbesluit bestuurlijk worden vastgesteld. Hierbij wordt aan de hand van een analyse van het gebied en de opgaven die spelen, richting gegeven aan de ruimtelijke structuur, het programma en de inrichting van de Openbare Ruimte (waaronder infrastructuur) van het gebied. Hiermee wil de Gemeente ruimte geven en voorwaarden scheppen voor initiatieven uit de markt die bijdragen aan een versterking van het gebied.

4 Juridisch-planologische uitgangspunten

4.1 Noodzaak afwijkingsprocedure voor Omgevingsvergunning

De beoogde Herontwikkeling is op dit moment in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Stadgenoot heeft de wens om de Herontwikkeling mogelijk te maken middels het doorlopen van een (of meerdere) projectafwijkingsprocedure(s) al dan niet in coördinatie met de toestemming bouwen in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO). Het College van burgemeester en wethouders van Amsterdam zal zich op basis van de door Stadgenoot in te dienen aanvraag, met bijbehorende motivering of ruimtelijke onderbouwing, inspannen om mee te werken aan het verkrijgen van de voor de realisatie van de Herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en). Indien bezwaar of (hoger) beroep wordt ingesteld tegen de besluitvorming met betrekking tot de omgevingsvergunning(en) die in het kader van de Herontwikkeling benodigd zijn, zal de Gemeente zich inspannen de vergunning(en) in stand te houden.

4.2 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

Het bepaalde in 4.1 laat onverlet dat de Gemeente in haar publiekrechtelijk optreden als bevoegd gezag een eigen verantwoordelijkheid heeft en op basis daarvan zij een andere koers kan varen die mogelijkerwijs indruist tegen bepalingen uit deze Afsprakenbrief. De Gemeente heeft daarbij te maken met de afweging van (andere) belangen en de toetsing van de besluitvorming door de bestuursrechter. In deze Afsprakenbrief worden derhalve geen afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan over de uitkomst van een dergelijke vergunningprocedure of andere publiekrechtelijke beslissingen. Een beslissing van de Gemeente als bevoegd gezag kan in het kader van deze Afsprakenbrief geen aanleiding zijn voor het vorderen van schadevergoeding of andere vormen van compensatie.

[redacted]

4.3 Verantwoordelijkheden Stadgenoot m.b.t. indiening aanvraag Omgevingsvergunning

De aanvraag van de omgevingsvergunning alsmede het in dat kader verstrekken van de voor de vergunningen benodigde producten zoals ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken, rapporten en andere bijlagen, geschiedt door en voor risico en rekening van Stadgenoot. Stadgenoot zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning niet eerder indienen dan na accordering van het DO door het projectteam van de Gemeente en de Supervisor van de Gemeente, én de vaststelling door de Gemeente dat voornoemde producten in overeenstemming zijn met het DO.

4.4 Planschadeovereenkomst

Voor de Herontwikkeling en realisatie van bijbehorend programma dient een planologische procedure gevoerd te worden. Stadgenoot verplicht zich jegens de Gemeente alle tegemoetkomingen in planschade (als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening) voor haar rekening te nemen die ontstaan als gevolg van het in procedure brengen van enig juridisch planologisch besluit waarmee op verzoek van Stadgenoot wordt afgeweken van het thans vigerende Bestemmingsplan. Hieronder vallen tevens de kosten welke gemoeid zijn met het inschakelen van de planschadeboordelingscommissie en de eventuele taxateur. De toekenning van deze tegemoetkomingen verloopt via de procedure zoals beschreven in de gemeentelijke planschaderegeling, welke ten tijde van het planschadeverzoek van kracht is. De thans geldende procedure is te vinden op: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Amsterdam/99820/99820_1.html. Stadgenoot wordt in het kader van de afhandeling van deze planschadeverzoeken als derde aangemerkt.

5 Uitvoering

Partijen zullen een uitvoeringsoverleg Nolensblokken opstarten. Hieraan nemen deel vertegenwoordigers van het projectteam van de Gemeente en vertegenwoordigers van Stadgenoot. Doel van het overleg is om de sloop van de huidige bebouwing en het bouwrijp maken van het perceel door Stadgenoot voor te bereiden en de benodigde vergunningen af te stemmen (o.a. wenstracé en WIOR). Onder bouwrijp maken wordt verstaan het in milieu hygiënische zin geschikt maken van het in erfpacht uit te geven en zijnde perceel voor de bebouwing en aanleg van de openbare ruimte inclusief ondergrondse en bovengrondse infrastructuur door o.a. het perceel vrij te maken van opstallen, vrij van ondergrondse obstakels, vrij van begroeiing en vrij van nutsvoorzieningen.

5.1 BLVC

Om de hinder van bouwwerkzaamheden in de nabije omgeving te beperken worden randvoorwaarden gesteld aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) bij de uitvoering van werkzaamheden. De eisen ten aanzien van het BLVC-plan staan beschreven in "Richtlijnen WWU".

De Gemeente werkt aan een BLVC-kader. Dit kader is op 8 april jl. besproken met Stadgenoot. Het BLVC- kader zal te zijner tijd als bijlage worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Stadgenoot dient tijdig een BLVC-plan vastgesteld te hebben conform het alsdan geldende BLVC- kader. Voorts dient Stadgenoot ten behoeve van het verkrijgen

[redacted]

van de WIOR vergunning (Werken In Openbare Ruimte) een specifiek BLVC-plan op te stellen voor haar eigen werk gelegen binnen de plangrenzen. Stadgenoot is gehouden om, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag WIOR vergunning, het BLVC-plan ter bespreking en toetsing voor te leggen aan het uitvoeringsoverleg Nolensblokken en te beschikken over een overeenstemming vanuit het uitvoeringsoverleg Nolensblokken op het BLVC-plan. Stadgenoot is voorts gehouden tot het schriftelijk verplichten van derden, die werkzaamheden voor haar uitvoeren, om zich te committeren aan het BLVC-plan dan wel afspraken die gemaakt worden in het uitvoeringsoverleg Nolensblokken, waaraan Stadgenoot zich zelf ook heeft te houden. Onder derden wordt onder meer verstaan alle toekomstige uitvoerende partijen, aannemers en onderaannemers voor Stadgenoot werkzaamheden verrichten.

5.2 Tijdelijke inrichting terrein

Stadgenoot dient gedurende de periode tussen sloop en start bouw het bouwterrein voor eigen rekening en risico tijdelijk in te richten. Zij dient de nodige maatregelen te treffen om hinder voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken en ingebruikname door derden te verhinderen. Stadgenoot zal zich inzetten om de bouwhekken te verfraaien bij voorkeur door samenwerking met initiatieven uit de buurt.

5.3 Werkterrein

Voor de uitvoering van de Herontwikkeling zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen de erfpachtgrenzen van de Nolensblokken. Gebruik van werkterrein buiten de erfpachtgrenzen, voor zover het gaat om gemeentegrond en onder de uitdrukkelijke voorwaarde van beschikbaarheid en toestemming van de Gemeente, is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de gebruikmaking hiervan een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gebruik van de Openbare Ruimte nodig is, dient Stadgenoot dit tijdig aan de Gemeente te melden, waarna Partijen zullen onderzoeken of, in welke mate en op welk moment het betreffende deel van de Openbare Ruimte onttrokken kan worden aan de openbaarheid. Een werkterrein buiten de erfpachtgrenzen wordt verhuurd tegen de alsdan door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment circa €40,- p/ m2 per jaar.

5.4 Kabels en Leidingen

In Amsterdam wordt gewerkt volgens de nadere regels voor Werken in de Openbare Ruimte (WIOR). Een ieder die opdrachtgever is of zelf werkt in de Openbare Ruimte is verplicht zich te houden aan de regels uit de verordening WIOR en de Nadere Regels WIOR. Deze zijn te raadplegen via https://www.amsterdam.nl/nadereregelswior/. Onderdeel van de WIOR is de wenstracéprocedure waarin de ligging van de kabels en leidingen, met uitzondering van huisaansluitingen, wordt vastgesteld. Het is de verantwoordelijkheid van Stadgenoot om de benodigde huis- en perceelaansluitingen via https://www.mijnaansluiting.nl/ aan te vragen.

6 Openbare ruimte en woonrijp maken

Conform de ACE afspraken draagt de Gemeente zorg voor het voor eigen rekening en risico woonrijp maken, inclusief alle voorbereidingen, van de in de directe nabijheid van de Percelen gelegen Openbare Ruimte. Het terrein dat binnen de erfpachtgrenzen valt, wordt door en voor rekening en risico van Stadgenoot bouw- en woonrijp gemaakt. De door Stadgenoot terug te leveren gronden worden bouwrijp aan de gemeente terug geleverd. Nieuw uit te geven percelen worden door de gemeente bouwrijp uitgegeven.

[redacted]

Stadgenoot kiest er voor om geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Indien deze keuze niet leidt tot goede ruimtelijke ordening en Stadgenoot er niet voor kiest het ontwerp aan te passen of op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren zal de Gemeente zich inspannen om te toetsen of extra parkeerplaatsen in de Openbare Ruimte nabij het project gerealiseerd kunnen worden. De geschatte meerkosten voor de aanleg en voorbereiding van de beoogde circa 20 tot 30 parkeerplaatsen a [redacted] inclusief BTW komen in dat geval voor rekening van Stadgenoot.

Het huidige aantal bomen op de locatie van de binnentuinen zal worden gehandhaafd of vermeerderd. Bomenkap vindt alleen plaats als dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk is voor de nieuwbouw en hiervoor een vergunning is verleend. De Gemeente zal de bomenkap welke naar haar oordeel noodzakelijk is voor de nieuwbouw voor haar rekening nemen. Stadgenoot dient de gekapte bomen te compenseren.

7 Planning

Voor de planning zijn Partijen voor de ontwerp- en realisatiefase van de Herontwikkeling de volgende belangrijke planning overeengekomen.

Planning

Partijen zijn de volgende belangrijke streefdata overeengekomen.

Activiteit	
SP gereed	Q1 2019
Inspraakperiode	Q2 2019
Indienen aanvraag omgevingsvergunning fase 1 (wabo afwijking bestemmingsplan)	Q2 2019
Vaststelling investeringsbesluit in gemeenteraad	Q4 2019
Indienen aanvraag omgevingsvergunning fase 2	Q1 2020
Start sloop	Q2 2020
Start bouw	Q3 2020
Openbaar ruimteplan vastgesteld	Q3 2021
Oplevering laatste woning	Q3 2022
Oplevering Openbare Ruimte	Q1 2023

8 Proces en organisatie

Ter uitwerking van voorliggende Afsprakenbrief zullen Partijen een gezamenlijk projectteam oprichten. Het projectteam staat onder voorzitterschap van een projectmanager van de Gemeente. Partijen stellen gezamenlijk de agenda op voor de overleggen en de frequentie van deze overleggen. In ieder geval bewaakt dit projectteam de fasering en planning van het verdere proces van planvorming en uitvoering. Stadgenoot zal ook tijdens de duur van het project het verantwoordelijk aanspreekpunt blijven voor de Gemeente.

[redacted]

9 Communicatie

9.1
Partijen zullen nadere afspraken maken over hoe, wanneer, wat en door wie met de omgeving wordt gecommuniceerd over de planontwikkeling. Stadgenoot draagt er in haar externe communicatie zorg voor dat de vormgeving en in beeld gebrachte stedenbouwkundige uitgangspunten, overeenkomen met de werkelijke uitgangspunten die uiteindelijk worden uitgewerkt door haarzelf en/of de Gemeente. De Gemeente is niet gehouden aan suggesties voor de Openbare Ruimte die in de bijlagen of in de door of namens Stadgenoot opgestelde producten gedaan worden. Voorkomen dient te worden dat er tekeningen, artist impressions en suggesties in beeld worden gebracht die niet realistisch zijn en ook niet in die vorm zullen worden gerealiseerd.

9.2 Luchthavenindelingsbesluit
Met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in 2003 (LIB 2003) zijn ruimtelijke beperkingen opgelegd aan de omgeving van Schiphol. In het LIB zijn beperkingen opgenomen voor geluidsgevoelige bestemmingen om mensen die wonen rondom Schiphol te beschermen tegen geluidshinder en externe veiligheidsrisico's. De Nolensblokken vallen onder het zogenaamd "20Ke gebied". Gelet hierop is Stadgenoot verplicht:

- erop toe te zien dat toekomstige bewoners (kopers of huurders) voor zover mogelijk vooraf en actief worden geïnformeerd over voornoemd geluidshinder; en
- die informatie aan bewoners ook in (koop- of huur)overeenkomsten wordt opgenomen met hieraan gekoppeld een kettingbeding zodat toekomstige bewoners ook worden geïnformeerd.

9.3 Integriteit
De Gemeente probeert zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere marktpartijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze marktpartijen en de Gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Tevens is de Wet Bibob per 1 juli 2013 aangepast, waardoor het mogelijk is in geval van een vastgoedtransactie een integriteitsscreening aan de hand van de Wet Bibob uit te voeren. De Gemeente heeft met het oog hierop beleid ontwikkeld (Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, vastgesteld op 27 oktober 2015, nr. 3 B, 2015, 248 en Beleidslijn Bibob en Vastgoedtransacties, vastgesteld op 2 februari 2016). Onderdeel van het beleid is onder andere een zogenaamde integriteitsclausule (bijlage 3) die wordt opgenomen in overeenkomsten welke de Gemeente aangaat met een marktpartij. Deze integriteitsclausule zal tevens deel uitmaken van de erfpachtaanbieding. Tevens zal de Gemeente Stadgenoot vragen een Bibob formulier in te vullen om op basis daarvan een integriteitsscan uit te voeren.

[redacted]

10 Overige afspraken

10.1
De kosten die een Partij maakt in het kader van de Herontwikkeling komen voor haar eigen rekening, tenzij dit schriftelijk anders is overeenkomen.

10.2
Partijen verplichten zich om indien er geschillen bestaan over de uitleg of de ten uitvoerlegging van deze Afsprakenbrief met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht het geschil in der minne te beslechten, tenzij Partijen anders overeenkomen. Alle geschillen die ondanks inspanningen van Partijen niet in der minne kunnen worden beslecht zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam. Er is sprake van een geschil indien een der Partijen dit als zodanig opvat.

11 Aanvang, duur en beëindiging afspraken uit hoofde van deze Afsprakenbrief

11.1 Aanvang en duur
De afspraken in deze Afsprakenbrief treden in werking nadat deze door Partijen is ondertekend en eindigen van rechtswege:

a. indien alle afspraken die hierin zijn opgenomen zijn nagekomen, doch
b. in ieder geval per 30 april 2023 ongeacht of op dat moment alle afspraken uit deze Afsprakenbrief al zijn nagekomen.

11.2 (Tussentijdse) beëindiging
Tussentijdse beëindiging van de Afsprakenbrief is in de volgende gevallen mogelijk:

a. indien Partijen daarmee schriftelijk instemmen;
b. bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer geëist kan worden, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de Afsprakenbrief per direct op te zeggen;
c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures, dan wel andere publiekrechtelijke belemmeringen, dan wel rechtsmaatregelen van derden leiden tot (ernstige) vertraging of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken uit deze Afsprakenbrief voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer geëist kan worden, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de Afsprakenbrief per direct op te zeggen;
d. indien Stadgenoot in staat van faillissement verkeerd, in surseance van betaling verkeert of surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de afspraken in de Afsprakenbrief volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de Gemeente geboden mogelijkheid om

[redacted]

schriftelijk te verklaren dat de afspraken volledig zullen worden nagekomen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de Afsprakenbrief per direct op te zeggen;

e. indien Stadgenoot vóór 1 juni 2021 niet beschikt over een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de Herontwikkeling én overleg hierover met de Gemeente heeft niet tot een oplossing geleid, in welk geval iedere Partij de Afsprakenbrief per direct kan opzeggen.

f. indien de aanvraag monumentenstatus van Bond Heemschut wordt gehonoreerd waardoor de bestaande bebouwing van Nolensstraat 6 tot en met 152, in zijn geheel of voor een deel, definitief de monumentstatus verkrijgt en Herontwikkeling conform de afspraken uit deze afsprakenbrief niet langer mogelijk is, in welk geval iedere Partij de Afsprakenbrief per direct kan opzeggen.

11.3 Vrijwaring

Indien de afspraken in deze Afsprakenbrief worden beëindigd op gronden vastgelegd in artikel 11.1 sub a en/of 11.2 hebben Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van kosten en/of schade in welke vorm dan ook en vrijwaren ze elkaar voor claims van derden voor het verlies van rechten en inkomsten welke voor hen wegens de afspraken in deze Afsprakenbrief (kunnen) voortvloeien.

12 Overdraagbaarheid rechten

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

Wij vertrouwen er op u door middel van bovenstaande afspraken een passend voorstel te doen voor de voortzetting van onze prettige en constructieve samenwerking. Wij verzoeken u vriendelijk zich schriftelijk akkoord te verklaren met de inhoud van de onderhavige Afsprakenbrief door beide exemplaren rechtsgeldig voor akkoord te ondertekenen. Gelieve ervoor zorg te dragen dat een ondertekend exemplaar uiterlijk 1 augustus per post bij ons geretourneerd is en tevens een scan per e-mail aan dhr. [redacted] an de Gemeente, onderdeel Projectmanagementbureau ([redacted]@amsterdam.nl) is verzonden. Het andere exemplaar is voor Stadgenoot zelf.

Tot slot:
In deze brief worden uitsluitend procesafspraken en uitgangspunten ter zake de Herontwikkeling vastgelegd. Eén en ander onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Daadwerkelijke aanpassing van het bestaande erfpachtrecht in verband met de Herontwikkeling is pas aan de orde indien de daartoe uitgebrachte erfpachtaanbieding tijdig en onvoorwaardelijk door Stadgenoot is geaccepteerd. Wij vertrouwen op voorzetting van een constructieve en productieve samenwerking die uiteindelijk tot een geaccepteerde erfpachtaanbieding zal leiden.

[redacted]

Hoogachtend,

.....
C.T.M. Schippers
Wnd. Directeur
Grond en Ontwikkeling

Voor akkoord:

[redacted]
Directeur Vastgoed & Ontwikkeling
Stadgenoot

Bijlagen:
- Bijlage 1: Concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat d.d. 10 april 2019;
- Bijlage 2: Actieplan middeldure huur 2017-2025 (vastgesteld gemeenteraad d.d. 8 juni 2017);
- Bijlage 3: Integriteitsclausule