ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

tussen

STADSDEEL AMSTERDAM NIEUW-WEST

en

[redacted]

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1 Definities 4
2 Doel en uitgangspunten samenwerking 5
3 Planning en Stadia 5
4 Besluitvorming Uitwerkingsplannen – STADIUM 1 6
5 Sluiten van Bouwenvelopovereenkomsten – STADIUM 2 11
6 Verwerving van de gronden in het Plangebied 12
7 Bouwrijp maken van gronden 14
8 Stadsdeelkantoor en loketten 14
9 Woonrijp maken van Openbaar gebied 14
10 Erfpachtuitgifte – STADIUM 3 14
11 Projectorganisatie; toetsing en goedkeuring van ontwerpen 15
12 Bestuursrechtelijke procedures 15
13 Bevorderen ontwikkeling Centrumgebied 16
14 Aanbestedingsrechtelijke problematiek 16
15 Duur, tussentijdse ontbinding 16
16 Kosten 17
17 Contractsovername 18
18 Geheimhouding 18
19 Geldigheid van bepalingen 18
20 Kennisgevingen 18
21 Toepasselijk recht en geschillen 19

[redacted]

[redacted]

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

(1) De rechtspersoon ingesteld krachtens publiekrecht **DE GEMEENTE AMSTERDAM, STADSDEEL AMSTERDAM NIEUW-WEST**, zetelende te Amsterdam (1065 KH) aan de Pieter Calandlaan 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Voorzitter van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West, de heer A. Baâdoud, handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West de dato 11 september 2012 hierna te noemen: **"het Stadsdeel"**;

art. 10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

(2) De [redacted] gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]

Hierna gezamenlijk te noemen **"Partijen"**:

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

(A) Op 22 december 2005 hebben Partijen een samenwerkingsovereenkomst (hierna: **"de SOK"**) gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het Centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West te Amsterdam. Het Centrumgebied bestrijkt het geheel aan te ontwikkelen gebieden zoals op de aan deze Overeenkomst als bijlage gehechte kaart aangegeven **(Bijlage 1)**.

(B) Partijen zagen zich geplaatst voor omstandigheden die zij ten tijde van het sluiten van de SOK niet hadden voorzien. Partijen zijn in de loop van 2009 en 2010 tot de gezamenlijk gedragen conclusie gekomen dat de SOK in redelijkheid niet uitvoerbaar was onder de oorspronkelijke stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten. Partijen zijn overeengekomen de hernieuwde samenwerking te beperken tot een onderdeel van het Centrumgebied. De voorwaarden waaronder de hernieuwde samenwerking vorm zou moeten krijgen zijn neergelegd in een intentieverklaring van 3 november 2010 (hierna: **"de Intentieverklaring"**).

(C) De te ontwikkelen gronden liggen in de zogenoemde Deelgebieden 1.2, 1.1b, 1.5 en 2.2b en zijn deels in eigendom van het Stadsdeel, deels in eigendom[1] bij derden. De te ontwikkelen Deelgebieden worden hierna gezamenlijk eveneens aangeduid als: **"het Plangebied"** en zijn aangegeven op de aan de Overeenkomst gehechte Plankaart **(Bijlage 2)**.

[1] Onder "in eigendom" in de zin van dit artikel dient tevens te worden verstaan: "uitgegeven in erfpacht".

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

(D) Voorts hebben Partijen op basis van de gewijzigde uitgangspunten en randvoorwaarden op 18 april 2011 een intentieovereenkomst gesloten (de **"Intentieovereenkomst"**), waarin zij de bereidheid hebben uitgesproken de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Plangebied te onderzoeken en een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst te sluiten.

(E) Na verlenging van de Intentieovereenkomst tot 1 november 2011 hebben Partijen onvoldoende overeenstemming kunnen bereiken om binnen de streefperiode tot een geheel herziene samenwerkingsovereenkomst te kunnen komen. Partijen hebben gedurende de Intentieovereenkomst wel – op hoofdlijnen – overeenstemming bereikt waar het betreft de procedure die gevolgd kan worden ten aanzien van het opstellen en presenteren van de uitwerkingsplannen van de afzonderlijke Deelgebieden aan het Dagelijks Bestuur en de Deelraad. Partijen hebben deze uitgangspunten vastgelegd in de Allonge van 1 februari 2012.

(F) Partijen verklaren uitdrukkelijk bereid en in staat te zijn onder de hierna te noemen uitgangspunten het Project uit te voeren.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 Definities

1.1 Deze Overeenkomst kent de volgende definities:

[redacted]

Bestemmingplan	Gemeente	Stadium 1
Beoogd Programma	Grondexploitatie	Stadium 2
Bouwenvelop	Grondprijsbeleid	Stadium3
Bouwenvelopovereenkomst	Locatie	Stadsdeel
Bouwrijp maken	Openbaar gebied	Uitwerkingsplan Plein Zuid
Centrumgebied	Overeenkomst	Uitwerkingsplan Meervaart
College van B&W	Partijen	Vernieuwingsplan
Dagelijks Bestuur	Plangebied	Vernieuwingsplangebied
Deelgebieden	Plankaart	Verwervingsoverzicht gronden
Deelraad	Planning	Woonrijp maken
Fasering	Project	
Fase 3 Besluit	Realisatiefase	
	Regieplan	

De definities zijn nader uitgewerkt in de als bijlage A aan deze overeenkomst gehechte begrippenlijst (**Bijlage A**).

[redacted]

2 Doel en uitgangspunten samenwerking

2.1 Partijen beogen door middel van gestructureerde samenwerking te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project. Het Project bestaat uit het opstellen van *Uitwerkingsplan Plein Zuid* en *Uitwerkingsplan Meervaart* voor de binnen het Plangebied gelegen Deelgebieden alsmede de daadwerkelijke realisatie van deze uitwerkingsplannen.

2.2 De ontwikkeling en realisatie van het Project zal zoveel mogelijk volgens de Planning plaatsvinden. Voorts schept deze Overeenkomst het kader waarbinnen de voor de herontwikkeling en realisatie van het Project noodzakelijke grondtransacties voor de verschillende Deelgebieden zullen plaatsvinden.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

2.3 Uitgangspunt is dat de grondexploitatie van het Centrumgebied voor rekening en verantwoordelijkheid van het Stadsdeel komt en de vastgoedexploitatie van het Plangebied voor rekening en verantwoordelijkheid van [redacted] plaatsvindt.

2.4 Partijen hanteren bij hun samenwerking de volgende uitgangspunten als richtlijn bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:

2.4.1 Het Vernieuwingsplan **(Bijlage 3)**;

2.4.2 Het Regieplan **(Bijlage 4)**;

2.4.3 Het Grondprijsbeleid;

2.4.4 De Planning **(Bijlage 5)**;

2.4.5 Ruimtelijke Randvoorwaarden Plangebied **(Bijlage 6)**;

2.4.6 Beoogd Programma Plangebied **(Bijlage 7)**.

2.5 Met het tekenen van deze Overeenkomst komen de SOK d.d. 22 december 2005, de Intentieverklaring d.d. 3 november 2010, de Intentieovereenkomst d.d. 18 april 2011 en de Allonge d.d. 1 februari 2012 te vervallen.

3 Planning en Stadia

3.1 Ter ontwikkeling en realisatie van het Project worden drie opvolgende stadia onderscheiden. Er is een Planning opgesteld waarbij de beoogde maximum doorlooptijd voor elk Stadium is vermeld.

3.1.1 In Stadium 1 worden de uitwerkingsplannen opgesteld en aan het bevoegd gezag van de gemeente Amsterdam ter vaststelling voorgelegd. Het

Stadsdeel en [redacted] streven in deze fase naar het verkrijgen van een Fase 3 besluit ten aanzien van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart;

3.1.2 In Stadium 2 verkrijgt [redacted] het *right of first refusal* (onder voorbehoud van verwerving van de benodigde gronden, zie schema *Grondverwerving per deelgebied*) voor de realisatie van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. [redacted] zal geen *right of first refusal* verkrijgen voor Uitwerkingsplan Meervaart voor zover het betreft de eerste fase, te weten de realisatie van (tijdelijke) vergaderruimte op de begane grond in het Deelgebied alsmede de realisatie van een theater/congreszaal, een en ander zoals in de artikelen 4.13 en verder van de Overeenkomst nader is uitgewerkt.

3.1.3 Vervolgens wordt in Stadium 3 gestart met de bouw. In dit stadium wordt er aan de Bouwenvelopovereenkomst een concrete realisatieplanning en fasering voor de daadwerkelijke uitvoering toegevoegd.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

3.2 De opgestelde Planning maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst (**zie Bijlage 5**). Partijen spannen zich in de door hen te verrichten werkzaamheden binnen de in de Planning gestelde termijnen af te ronden. Voor zover de omstandigheden dat mogelijk maken zullen Partijen zich inspannen de in de Planning opgenomen tijdsduur van de verschillende in artikel 3.1 van de Overeenkomst genoemde stadia te verkorten en indien nodig de Planning daaraan aan te passen.

3.3 Indien overschrijding van de in de Planning gestelde termijnen dreigt, zal de meest gerede Partij de andere Partij daarvan onverwijld op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen en eventuele bijstelling van de Planning.

4 Besluitvorming Uitwerkingsplannen – STADIUM 1

4.1 Voor de realisatie van het Project dienen uitwerkingsplannen door de Deelraad en het College van B&W te worden vastgesteld, te weten: Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. De procedures die de uitwerkingsplannen voorafgaand aan de beoogde vaststelling door de Deelraad en het College van B&W doorlopen zijn vastgelegd in de aan deze Overeenkomst gehechte schema's (**Bijlagen 8** en **9**). De schema's maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Overeenkomst. Uitwerkingsplan Plein Zuid is door [redacted] op 1 juni 2012 ingediend bij het Stadsdeel. Indien het ingediende Uitwerkingsplan Plein Zuid gedurende de procedure tot vaststelling onverhoopt wordt afgewezen, kan [redacted] het voorstel doen om op het aanpassingsmoment een of meerdere aangepaste uitwerkingsplannen aan te bieden bestaande uit een of meerdere Deelgebieden als vervolg van de procedure zoals

opgenomen in het Schema Ontwikkeling UWP (**Vide Bijlage 8**). De eventuele aanpassing van de samenstelling van de uitwerkingsplannen zal op een dusdanige wijze uitgevoerd moeten worden dat alle deelgebieden in procedure van Schema Ontwikkeling UWP blijven.

4.2 Partijen onderkennen dat het Stadsdeel, de Gemeente en daartoe behorende bestuursorganen bij de beoordeling van de gepresenteerde uitwerkingsplannen, het vaststellen van daarmee samenhangende ruimtelijke plannen en het verlenen van daarmee samenhangende (omgevings)vergunningen gehouden zijn te handelen binnen het kader van hun publiekrechtelijke functie en publiekrechtelijke bevoegdheden. In verband hiermee stellen Partijen uitdrukkelijk vast dat het Dagelijks Bestuur een inspanningsverplichting heeft om goedkeuring te verkrijgen van de met zijn instemming bij de Deelraad gepresenteerde uitwerkingsplannen. De inspanningsverplichting strekt zich tevens uit tot het verkrijgen van goedkeuring door het College van B&W van de door de Deelraad goedgekeurde uitwerkingsplannen.

4.3 Partijen erkennen dat de Deelraad en het College van B&W vrij zijn in hun weging van de ter goedkeuring aan hen voorgelegde uitwerkingsplannen, in het bijzonder waar het betreft de haalbaarheid van deze Uitwerkingsplannen en de wenselijkheid voor zover laatstgenoemd aspect afwijkt van het Vernieuwingsplan. Dit laat onverlet dat, indien de Deelraad en het College van B&W – ondanks de inspanningen van het Dagelijks Bestuur - de uitwerkingsplannen niet goedkeuren, dit geen toerekenbare tekortkoming van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel of het Stadsdeel zal inhouden.

Uitwerkingsplan Plein Zuid

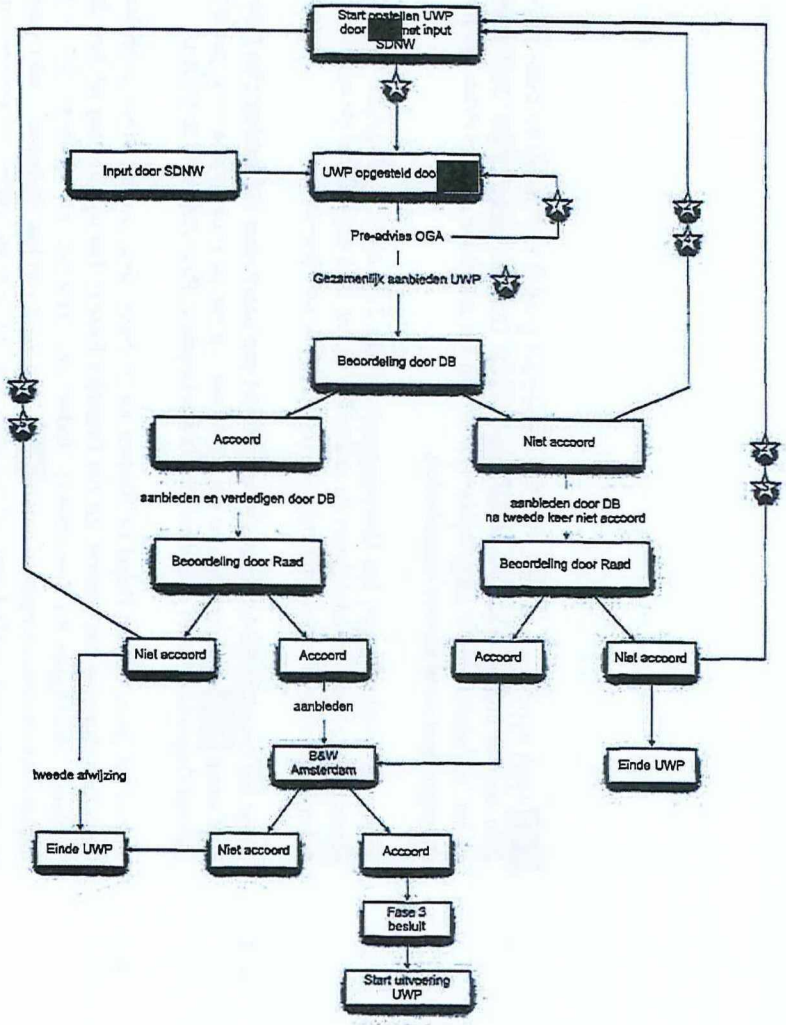
5.1.2.b [redacted]s verantwoordelijk voor het opstellen van Uitwerkingsplan Plein Zuid. Partijen hebben de geheel te doorlopen procedure vanaf het opstellen van het uitwerkingsplan, tot en met bestuurlijke vaststelling door het College van B&W (fase III besluit) vastgelegd in het Schema *Ontwikkeling UWP* welke hiernaast is weergegeven (**Vide Bijlage 8**). Partijen zullen overeenkomstig dit schema en de daarvan deel uitmakende toelichting het Uitwerkingsplan Plein Zuid laten toetsen door de daarin genoemde bestuursorganen.

Toelichting Schema Ontwikkeling UWP, Uitwerkingsplan Plein Zuid

[redacted]

.5 Op 1 juni 2012 heeft [redacted] het door haar opgestelde Uitwerkingsplan Plein Zuid bij het Stadsdeel ingediend. Het Stadsdeel zal het uitwerkingsplan aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ("OGA") voorleggen met het verzoek een preadvies uit te brengen waarin een (niet bindend) oordeel wordt gegeven over het beoogde programma en een indicatie van de daarbij te verwachten grondprijs.

Ontwikkeling UWP



Scan nummer 2 van 9 - Scanpagina 7 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

[redacted] wordt vervolgens eenmalig in de gelegenheid gesteld het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan te passen. Het (eventueel) aangepaste Uitwerkingsplan Plein Zuid dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het preadvies van het OGA aan het Dagelijks Bestuur te worden aangeboden.

4.6 Indien de aanbieding van het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan het Dagelijks Bestuur plaatsvindt zonder instemming van de ambtelijke dienst, licht deze dienst de reden van het ontbreken van haar instemming in een begeleidend schrijven toe.

4.7 Indien het Dagelijks Bestuur niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt [redacted] – met inbreng van het Stadsdeel – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief Uitwerkingsplan Plein Zuid voor te stellen.

4.8 Ook in het geval dat het Dagelijks Bestuur na de herziening van het Uitwerkingsplan Plein Zuid daarmee niet instemt, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aan de Deelraad voorleggen ter beoordeling. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde uitwerkingsplan wordt [redacted] – met input van het Stadsdeel – één maal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Het Dagelijks Bestuur zal dit alternatieve uitwerkingsplan vervolgens ter finale beoordeling voorleggen aan de Deelraad. [redacted] zal in beide gevallen in de gelegenheid worden gesteld het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan de Deelraad toe te lichten.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

4.9 Indien het Dagelijks Bestuur akkoord gaat met de eerste versie van het aan hem voorgelegde Uitwerkingsplan Plein Zuid, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aanbieden aan de Deelraad en dit in de raadsvergadering verdedigen. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde uitwerkingsplan, wordt [redacted] – met input van het Stadsdeel – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Het Dagelijks Bestuur zal dit alternatieve uitwerkingsplan vervolgens ter finale beoordeling aan de Deelraad presenteren en dit in de raadsvergadering verdedigen.

4.10 In het geval dat de Deelraad ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Plein Zuid daarmee niet instemt, heeft het Stadsdeel het recht de samenwerking tussen Partijen schriftelijk te beëindigen voor die Deelgebieden waarvan het Stadsdeel het Uitwerkingsplan Plein Zuid heeft afgekeurd. Een dergelijke opzegging door het Stadsdeel houdt de beëindiging van de samenwerking tussen Partijen en de beëindiging van de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Deelgebieden door [redacted] in. Wanneer de Deelraad in zijn besluitvorming aangeeft dat de Deelgebieden door hun onlosmakelijke samenhang niet separaat van elkaar kunnen worden beoordeeld, zal een opzegging van de samenwerking bij afkeuring van het Uitwerkingsplan Plein Zuid zien op alle Deelgebieden, te weten de Deelgebieden 1.2, 1.1b en 2.2b.

10 lid 1 onderc + 10 lid 2 onder E

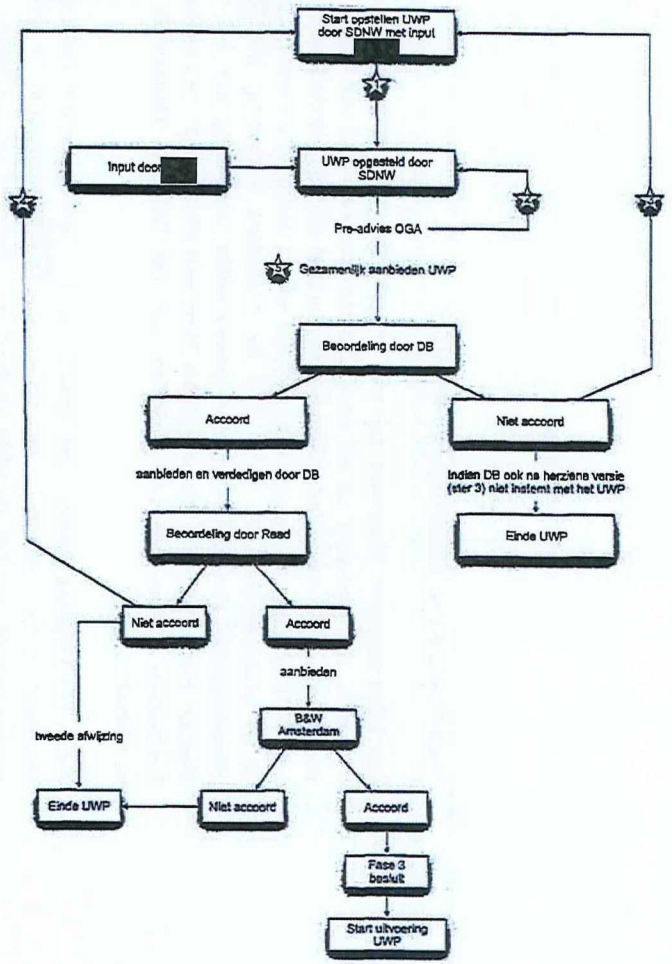
4.11 Indien de Deelraad akkoord gaat met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Plein Zuid, zal dit worden aangeboden aan het College van B&W. Indien het College van B&W niet akkoord gaat met het Uitwerkingsplan Plein Zuid, heeft het Stadsdeel het recht de samenwerking tussen Partijen schriftelijk te beëindigen voor die Deelgebieden waarvan het College van B&W het Uitwerkingsplan Zuid heeft afgekeurd. Een dergelijke opzegging door het Stadsdeel houdt de beëindiging van de samenwerking tussen Partijen en de beëindiging van de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Deelgebieden door [redacted] in. Wanneer de Deelraad in de opzegging aangeeft dat de Deelgebieden door hun onlosmakelijke samenhang niet separaat van elkaar kunnen worden beoordeeld, zal een opzegging van de samenwerking bij afkeuring van het Uitwerkingsplan Plein Zuid zien op alle Deelgebieden, te weten de Deelgebieden 1.2, 1.1b en 2.2b. Indien het College van B&W akkoord gaat, zal het College van B&W een Fase 3 Besluit nemen en wordt de samenwerking tussen Partijen voortgezet overeenkomstig Stadium 2 van de Overeenkomst.

Uitwerkingsplan Meervaart

4.12 Het Stadsdeel is verantwoordelijk voor het opstellen van Uitwerkingsplan Meervaart (Deelgebied 1.5). Partijen hebben de te doorlopen procedure voor het opstellen van Uitwerkingsplan Meervaart, de beoordeling door het Dagelijks Bestuur, de vaststelling door de Deelraad en het vaststellen van een Fase 3 besluit door het College van B&W vastgelegd in het schema *Ontwikkeling UWP Meervaart* welke hiernaast is weergegeven (**Bijlage 9**). Partijen zullen overeenkomstig dit schema en de daarvan deel uitmakende toelichting het Uitwerkingsplan laten toetsen door de daarin genoemde bestuursorganen.

4.13 Het Uitwerkingsplan Meervaart is onderverdeeld in twee fasen, een en ander zoals vastgelegd in de Randvoorwaarden Meervaartcomplex d.d. 2 november 2011 (**Bijlage 11**). De eerste fase van het Uitwerkingsplan Meervaart voorziet in de realisatie van een theaterfunctie op de verdieping (circa 900 m^2) en de realisatie van een maatschappelijke- of winkelfunctie op de begane grond (circa 540 m^2) ten behoeve van Theater De Meervaart. Voor zover het Uitwerkingsplan Meervaart betrekking heeft op voornoemde eerste fase en de daarin genoemde functies zullen deze – in nauwe afstemming met [redacted] – worden gerealiseerd door het Stadsdeel in samenwerking met Theater De Meervaart. Voor de ontwikkeling van de functies in deze fase van Uitwerkingsplan Meervaart komt aan [redacted] geen *right of first refusal* zoals bedoeld in artikel 5 van de Overeenkomst toe. Het resterende bouwprogramma van Uitwerkingsplan Meervaart (vooralsnog alleen fase 2) bestaande uit winkel-, woon- en maatschappelijke functies zal – ook bij toepassing van de artikelen 4.15 en 4.17 van de Overeenkomst - door het Stadsdeel aan [redacted] worden aangeboden overeenkomstig de procedure zoals uiteengezet in het *Schema Grondverwerving per Deelgebied versie 10 mei 2012*, hierna "*Schema Grondverwerving*" (**Bijlage 10**).

UWP MEERVAART
DEELGEBIED 1.5



Scan nummer 2 van 9 - Scanpagina 9 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

Toelichting Schema Uitwerkingsplan Meervaart

4.14 Het Uitwerkingsplan Meervaart zal voor 1 juni 2012 worden opgesteld door het Stadsdeel. Het Stadsdeel zal het uitwerkingsplan aan het OGA voorleggen met het verzoek een preadvies uit te brengen waarin een (niet bindend) oordeel wordt gegeven over het beoogde programma en een indicatie van de daarbij te verwachten grondprijs bij dit uitwerkingsplan. Zo nodig past het Stadsdeel, in overleg met [redacted] het Uitwerkingsplan Meervaart aan vóór daadwerkelijke aanbieding aan het Dagelijks Bestuur. Het aangepaste Uitwerkingsplan Meervaart dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het preadvies aan het Dagelijks Bestuur te worden aangeboden.

4.15 Indien het Dagelijks Bestuur niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart zal het Stadsdeel – met inbreng van [redacted] – eenmaal in de gelegenheid worden gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Indien [redacted] dat wenst zal het alternatief tevens voorzien in een variant waarbij de eerste fase van Uitwerkingsplan Meervaart zoals bedoeld in artikel 4.13 van de Overeenkomst niet, gewijzigd, dan wel in een later stadium zal worden gerealiseerd. Aanbieding zal plaatsvinden binnen twee maanden na afkeuring van het eerste Uitwerkingsplan Meervaart.

4.16 Indien het Stadsdeel en [redacted] niet tot een gezamenlijke aanbieding van het Uitwerkingsplan Meervaart kunnen komen, zal [redacted] in de gelegenheid gesteld worden haar opmerkingen op het Uitwerkingsplan Meervaart in een begeleidende brief aan het Dagelijks Bestuur aan te bieden.

4.17 In het geval dat het Dagelijks Bestuur ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Meervaart, als bedoeld in artikel 4.15, niet daarmee instemt, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door [redacted] tot een einde. Indien het Dagelijks Bestuur wel instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aanbieden aan de Deelraad en dit in de raadsvergadering verdedigen. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, wordt het Stadsdeel – met inbreng van [redacted] – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief Uitwerkingsplan Meervaart voor te stellen. Indien [redacted] dat wenst zal het alternatief tevens voorzien in een variant waarbij de eerste fase van Uitwerkingsplan Meervaart zoals bedoeld in artikel 4.13 van de Overeenkomst niet, gewijzigd, dan wel in een later stadium zal worden gerealiseerd.

4.18 In het geval dat de Deelraad ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Meervaart als bedoeld in 4.17 niet daarmee instemt, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de

10 lid 1 onderc + 10 lid 2 onderE

samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door [redacted] tot een einde.

4.19 Indien de Deelraad wel akkoord gaat met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, zal dit worden aangeboden aan het College van B&W. Indien het College van B&W niet akkoord gaat met het Uitwerkingsplan Meervaart, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door [redacted] tot een einde. Indien het College van B&W akkoord gaat, zal het College van B&W een Fase 3 Besluit nemen.

5 Sluiten van Bouwenvelopovereenkomsten – STADIUM 2

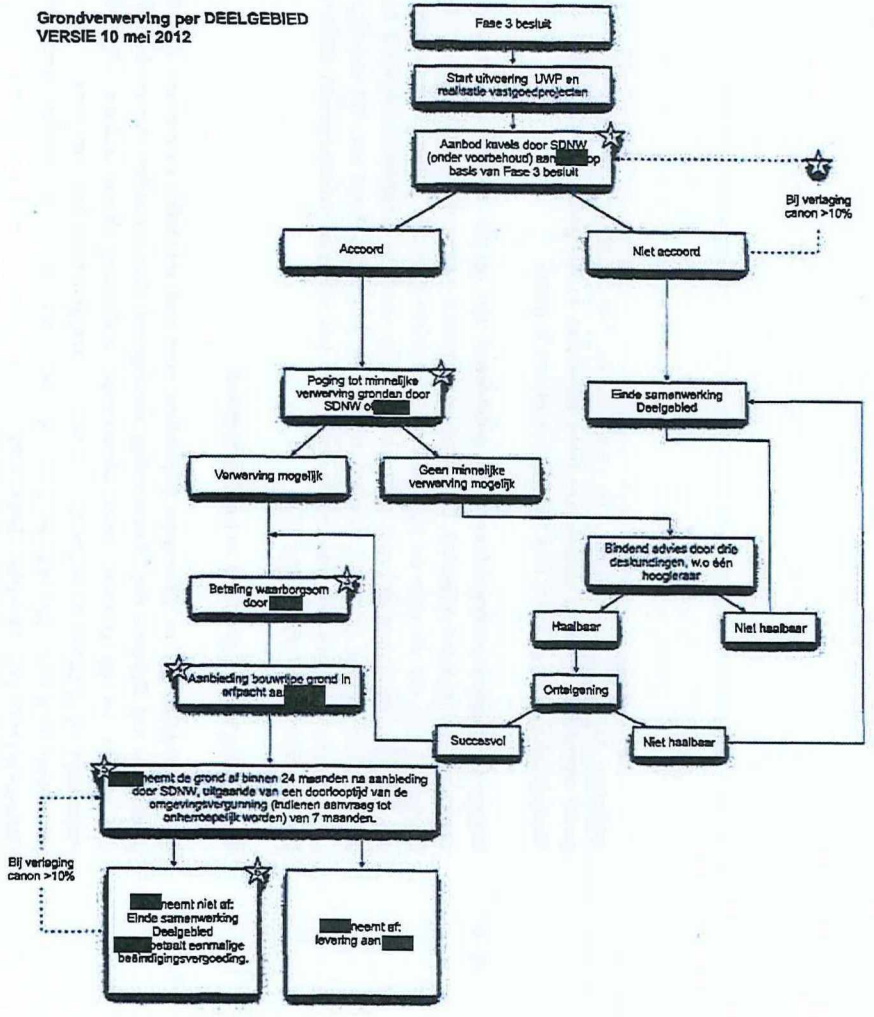
5.1 Na afronding van de in artikel 4 van deze Overeenkomst beschreven procedures maken Partijen een aanvang met de uitvoering en realisatie van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. Partijen volgen daarbij de procedure zoals uiteengezet in het *Schema Grondverwerving* zoals hiernaast is weergegeven (**Vide Bijlage 10**). Eerst in dit stadium is er sprake van een *right of first refusal* door [redacted] inhoudende dat het Stadsdeel [redacted] als eerste in de gelegenheid zal stellen met haar Bouwenvelopovereenkomsten ter realisatie van de uitwerkingsplannen aan te gaan, onverminderd het bepaalde in artikel 4.13 en artikel 14 van de Overeenkomst.

5.2 Het Stadsdeel zal aan [redacted] een of meerdere Bouwenvelopovereenkomsten ter ondertekening aanbieden. Gedurende een termijn van twee maanden na aanbieding van de Bouwenvelopovereenkomst(en) door het Stadsdeel zullen partijen inhoudelijk overleg voeren over de Bouwenvelopovereenkomst(en). Het overleg wordt na twee maanden afgesloten met een definitief aanbod door het Stadsdeel voor het aangaan van de Bouwenvelopovereenkomst.

5.3 Indien [redacted] akkoord gaat met de door het Stadsdeel aangeboden Bouwenvelopovereenkomst(en) zullen Partijen een aanvang maken met de verwerving van de noodzakelijke gronden, een en ander zoals omschreven in artikel 6 van deze Overeenkomst.

[redacted] .4 Indien [redacted] niet akkoord gaat met het aanbod, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van het betreffende uitwerkingsplan (of gedeelte daarvan) door [redacted] tot een einde. Alsdan kan het Stadsdeel de realisatie van het betreffende Deelgebied (conform Fase 3 besluit) aan derden aanbieden. Indien deze andere partij door de gevolgde programmatische invulling van de Bouwenvelop uitkomt op een erfpachtcanon die lager is dan 90% van de canon die door het Stadsdeel aan [redacted] was aangeboden, is het Stadsdeel gedurende de eerste twee jaar na het afzien van het aangaan van de Bouwenvelopovereenkomst door [redacted] gehouden de kavels gedurende twee maanden

Grondverwerving per DEELGEBIED
VERSIE 10 mei 2012



Scan nummer 2 van 9 - Scanpagina 11 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

wederom aan [redacted] aan te bieden ter realisatie van het betreffende Deelgebied. In dat geval wordt [redacted] alsnog gedurende twee maanden in de gelegenheid gesteld een Bouwenvelopovereenkomst met het Stadsdeel aan te gaan.

5.5 Iedere Bouwenvelopovereenkomst zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Fase 3 Besluit. Door middel van deze overeenkomst(en) verbindt het Stadsdeel zich om de voor de planrealisering vereiste grond in erfpacht uit te geven aan [redacted] op de datum dat met de (voorbereiding van) de feitelijke bebouwing een aanvang kan worden gemaakt, een en ander onder het voorbehoud van het verkrijgen in eigendom van deze gronden, zoals bedoeld in het hiernaast weergegeven *Schema Grondverwerving* **(Vide Bijlage 10)**.

6 Verwerving van de gronden in het Plangebied

6.1 Partijen hebben de te doorlopen procedure voor het minnelijk verwerven van de gronden in het *Schema Grondverwerving* uiteengezet. Partijen zullen overeenkomstig dit schema en de daarvan deel uitmakende toelichting **(Vide Bijlage 10)** zich inspannen de gronden in eigendom te laten verkrijgen door het Stadsdeel.[2] De te verwerven gronden zijn aangegeven op het aan de Overeenkomst gehechte Verwervingsoverzicht Gronden **(Bijlage 2)**.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

Toelichting Schema Grondverwerving per Deelgebied

6.2 Na ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst(en) als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst zullen Partijen een aanvang maken met de grondverwerving. Het Stadsdeel zal zich inspannen, in goed overleg met [redacted] met alle haar daartoe ter beschikking staande middelen en met inachtneming van haar wettelijke mogelijkheden, om de gronden per Deelgebied in het Plangebied die benodigd zijn voor het realiseren van het Project te verwerven. Het Stadsdeel streeft ernaar om die gronden tijdig, in overeenstemming met de Planning, te hebben verworven. Voor zover de gronden in erfpacht zijn van [redacted] of een werkmaatschappij van het concern waartoe [redacted] behoort, zal [redacted] deze zelfstandig herontwikkelen binnen de kaders van het erfpachtrecht. Voor ontwikkelingen die verder strekken dan het bestaande recht van erfpacht zal het Stadsdeel [redacted] een aanbieding doen overeenkomstig het alsdan geldende grondprijsbeleid.

6.3 Partijen spannen zich in om het Stadsdeel in de positie te brengen dat zij in staat is de onder artikel 6.1 bedoelde gronden te verwerven. Het kunnen verwerven van de gronden is een gezamenlijke inspanningsverplichting van Partijen.

---

[2] Onder "in eigendom verkrijgen" in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen de situatie waarbij de eigendom reeds bij het Stadsdeel berust maar er sprake is van uitgifte in erfpacht aan een derde. In dat geval bestaat de grondverwerving uit het beëindigen van het lopende recht van erfpacht.

6.4 Indien het Stadsdeel er niet in slaagt om tijdig, dat wil zeggen in overeenstemming met het Verwervingsoverzicht Gronden en de Planning, de benodigde gronden te verwerven, of er slechts in slaagt een gedeelte van de gronden te verwerven, treedt het Stadsdeel onverwijld in overleg met [redacted] Partijen zullen in dat overleg trachten tot een voor beide Partijen bevredigende aanpassing van de Planning en/of van het Project te komen.

6.5 In het geval in een periode van zes maanden na aanvang van de pogingen tot verwerving blijkt dat minnelijke verwerving niet mogelijk is, zullen Partijen advies inwinnen over de kansen van onteigening van drie deskundigen op dit gebied, waaronder tenminste één hoogleraar. In deze situatie zal de daarvoor overeengekomen procedure als vastgelegd in het *Schema Grondverwerving* worden doorlopen (**Vide Bijlage 10**).

6.6 Vanaf het moment dat het Stadsdeel met betrekking tot de te verwerven gronden overeenstemming heeft bereikt over een te sluiten koopovereenkomst danwel het Stadsdeel beschikt over een Koninklijk Besluit tot onteigening van alle ten behoeve van het tot uitvoering brengen van de betreffende Bouwenvelopovereenkomst benodigde gronden, is [redacted] aan het Stadsdeel een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van twee maal de (jaarlijkse) indexcanon van de betreffende gronden. De waarborgsom dient gestort te worden voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst(en) danwel direct na het verkrijgen van het Koninklijk Besluit tot onteigening. In plaats van een waarborgsom kan het Stadsdeel in overweging nemen dat [redacted] kan volstaan met het stellen van een bankgarantie.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

6.7 Het Stadsdeel zal de gronden binnen twee jaar na verwerving – of binnen een termijn die Partijen nader overeen zouden mogen komen – bouwrijp aan [redacted] voor uitgifte in erfpacht aanbieden. Met ingang van de datum van aanbieding is [redacted] aan het Stadsdeel een jaarlijkse reserveringsvergoeding verschuldigd berekend op basis van de geïndexeerde grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage van de indexcanon vermeerderd met BTW, e.e.a. conform het ten tijde van de aanbieding geldende gemeentelijk beleid.

6.8 Binnen 2 jaar na het in erfpacht aanbieden van de bouwrijpe grond door het Stadsdeel overeenkomstig het schema *Grondverwerving per Deelgebied*, zal [redacted] een definitief besluit nemen over afname van de grond en het aangaan van een overeenkomst tot erfpacht. Voor zover het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning meer tijd vergt dan 7 maanden - te rekenen vanaf het moment van indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning door [redacted] - wordt de termijn van 24 maanden met de uitloop verlengd (termijn=24+(doorlooptijd omgevingsvergunning minus 7). Van verlenging zal alleen sprake zijn wanneer [redacted] uiterlijk 17 maanden na de aanbieding van de bouwrijpe grond door het Stadsdeel bij het bevoegd gezag een ontvankelijke aanvraag voor de betreffende omgevingsvergunning heeft ingediend.

6.9 Indien [redacted] schriftelijk aan het Stadsdeel heeft aangegeven dat zij de door het Stadsdeel aangeboden bouwrijpe gronden definitief niet afneemt, eindigt de samenwerking tussen Partijen van de ontwikkeling en realisatie van het betreffende Deelgebied door [redacted] is in dat geval een eenmalige beëindigingsvergoeding verschuldigd ter hoogte van de in artikel 6.6 omschreven waarborgsom. Alsdan kan het Stadsdeel de realisatie van het betreffende Deelgebied (conform Fase 3 besluit) aan derden aanbieden.

6.10 Indien deze derde door de gevolgde programmatische invulling van de Bouwenvelop uitkomt op een erfpachtcanon die lager is dan 90% van de canon die door het Stadsdeel aan [redacted] was aangeboden, is het Stadsdeel gedurende de eerste twee jaar na het afzien van het aangaan van de Bouwenvelopovereenkomst door [redacted] gehouden de kavels gedurende twee maanden wederom aan [redacted] aan te bieden ter realisatie van het betreffende Deelgebied. In dat geval wordt [redacted] alsnog in de gelegenheid gesteld een Bouwenvelopovereenkomst met het Stadsdeel aan te gaan.

10 lid 1 onder C + 10 lid 2 onder E

7 Bouwrijp maken van gronden

7.1 Het Stadsdeel draagt voor haar rekening en risico zorg voor het tijdig Bouwrijp maken van de aan [redacted] onder deze Overeenkomst uit te geven gronden.

8 Stadsdeelkantoor en loketten

8.1 Indien het Stadsdeel besluit tot ontwikkeling van een nieuw Stadsdeelkantoor en of stadsloketten, vindt voor de betreffende grond geen uitgifte in erfpacht plaats aan [redacted] Voor zover de grond die nodig blijkt te zijn voor de ontwikkeling van een stadsdeelkantoor dan wel stadsloketten in eigendom is bij [redacted] zullen Partijen over de verwerving door het Stadsdeel nader met elkaar in onderhandeling treden overeenkomstig de procedure als beschreven in het Schema Grondverwerving. Uitzondering zijn de stadsloketten die onlosmakelijk deel uitmaken van andere bebouwing die door [redacted] ter uitvoering van de Overeenkomst zal worden gerealiseerd. In dat geval zal [redacted] de stadsloketten na realisatie aan het Stadsdeel onder nader tussen Partijen overeen te komen voorwaarden opleveren respectievelijk verhuren.

9 Woonrijp maken van Openbaar gebied

9.1 Het Stadsdeel zal, in overeenstemming met de Planning en op haar kosten, tijdig zorgdragen voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied.

10 Erfpachtuitgifte – STADIUM 3

10.1 De prijs van de Bouwenvelop die in de Bouwenvelopovereenkomst is opgenomen, zal bij de erfpachtuitgifte in acht worden genomen. Voorts wordt rekening gehouden bij de uitgifte met het alsdan geldende gemeentelijk erfpachtbeleid.

11 Projectorganisatie; toetsing en goedkeuring van ontwerpen

11.1 De Projectorganisatie, door Partijen in het leven geroepen met het oog op de (her-) ontwikkeling en realisatie van het Project, bestaat uit een stuurgroep, het planteam en diverse werkgroepen.

11.2 De stuurgroep heeft tot taak, met inachtneming van de bepalingen uit deze Overeenkomst, de uitvoering van deze Overeenkomst te begeleiden waaronder in ieder geval is begrepen het recht om die zaken aan de besluitvorming van de stuurgroep te onderwerpen die een besluit of oordeel vergen van alle Partijen, zoals de goedkeuring van ontwerpen. In de Stuurgroep hebben zitting:

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

Namens het Stadsdeel:
de heer A. Baâdoud

[redacted]

Het Stadsdeel verzorgt het secretariaat van de stuurgroep.

11.3 Het planteam is de ontwerpgroep waar vertegenwoordigers van Partijen (projectleiders, architect, stedenbouwkundigen, beleidsmedewerkers en evt. de supervisor) zitting in nemen. Het planteam fungeert als overlegorgaan op operationeel niveau tijdens de ontwikkeling en realisatie van het Project, geeft leiding aan de dagelijkse gang van zaken, bewaakt het tijdschema en de voortgang conform de Planning. Het planteam rapporteert aan de stuurgroep en bestaat in ieder geval uit de projectleider van het Stadsdeel als voorzitter en de projectleider [redacted] Het planteam bereidt tevens de door de stuurgroep te nemen beslissingen voor.

11.4 [redacted] zal slechts omgevingsvergunningen aanvragen voor ontwerpen die door de stuurgroep zijn goedgekeurd. De stuurgroep zal geen goedkeuring onthouden aan ontwerpen die voldoen aan de criteria van het Fase 3 Besluit.

12 Bestuursrechtelijke procedures

12.1 Partijen zullen zich, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en bevoegdheden, ervoor inspannen om alle voor het Project relevante bestuursrechtelijke procedures - waaronder maar niet beperkt tot de procedures tot het vaststellen van bestemmingsplannen, eventueel noodzakelijke ontheffingsprocedures en de verlening van de benodigde omgevingsvergunningen - zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, uiteraard met inachtneming van de rechten die derden op grond van de betreffende wet- en regelgeving hebben.

12.2 De in het voorgaande lid genoemde en de overige verplichtingen van het Stadsdeel uit deze Overeenkomst strekken nimmer verder dan haar wettelijke mogelijkheden en bevoegdheden. Het Stadsdeel is niet aansprakelijk voor door [redacted] eventueel geleden schade die het gevolg is van het nakomen door het Stadsdeel van haar publiekrechtelijke verplichtingen, waaronder mede begrepen wordt de eventuele onverhoopte vernietiging door de bestuursrechter van door organen van de Gemeente genomen besluiten ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst.

13 Bevorderen ontwikkelng Centrumgebied

13.1 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Centrumgebied op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Hieronder wordt verstaan het (doen) ontwikkelen van locaties *buiten* het Centrumgebied die redelijkerwijs een belemmering kunnen vormen voor de verkoopbaarheid en/of verhuurbaarheid van locaties *in* het Centrumgebied. Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat dit artikel er niet aan in de weg staat dat het Stadsdeel binnen het Centrumgebied, maar buiten het Plangebied, met andere partijen afspraken maakt over de door het Stadsdeel gewenste ontwikkelingen en deze mag stimuleren, e.e.a. voor zover overeenkomstig de detailhandelsvisie van het stadsdeel.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

14 Aanbestedingsrechtelijke problematiek

14.1 [redacted] aanvaardt dat deze Overeenkomst voor het Stadsdeel nimmer een belemmering zal vormen voor een juiste naleving van de voor het Stadsdeel geldende wet- en regelgeving, waaronder mede begrepen (doch niet beperkt tot) het aanbestedingsrecht en het staatssteunrecht. Het Stadsdeel mag afwijken van deze Overeenkomst, indien dat met het oog op de toepasselijke wet- en regelgeving noodzakelijk is. Indien onomstotelijk vaststaat dat ten aanzien van één of meer tot het Project behorende werken/opdrachten een aanbestedingsplicht bestaat die met het aangaan van samenwerking met [redacted] zou worden overtreden, vervalt terzake het *right of first refusal* van [redacted] Het Stadsdeel is terzake niet gehouden tot vergoeding van enige schade of kosten.

15 Duur, tussentijdse ontbinding

15.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisatie van het Project.

15.2 Voor zover uit hoofde van de procedures zoals vastgelegd in de schema's Ontwikkeling per UWP en schema Grondverwerving per deelgebied als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 van deze Overeenkomst een einde komt aan de realisatie van een uitwerkingsplan of een deel ervan eindigt de Overeenkomst tussen Partijen voor het betreffende Uitwerkingsplan respectievelijk het betreffende Deelgebied waarop het Uitwerkingsplan

ziet. Artikel 16.4 is van overeenkomstige toepassing. Voor het geval het Stadsdeel nadien realisatie van de betreffende deelgebieden aan derden aanbiedt, blijven de artikelen 5.4 en 6.10 onverminderd van toepassing.

15.3 Ieder der Partijen is bevoegd deze Overeenkomst, door schriftelijke gemotiveerde aanzegging aan de andere Partij, tussentijds te ontbinden, in de volgende gevallen:

a) een ernstige toerekenbare tekortkoming van de andere Partij in de nakoming van een verplichting onder deze Overeenkomst, die na schriftelijke ingebrekestelling niet is hersteld;

b) indien omtrent de andere Partij surseance van betaling of faillissement is verzocht of aangegeven.

16 Kosten

16.1 Ieder der Partijen draagt zijn eigen kosten die zijn gemoeid met het leveren of verrichten van de onder zijn verantwoordelijkheid te leveren of verrichten producten en activiteiten.

16.2 Indien een der partijen de nakoming van (een deel van) zijn taken en verantwoordelijkheden aan een derde wenst uit te besteden of heeft uitbesteed, draagt zij, behoudens afwijkende afspraken elders in de Overeenkomst, zelf de kosten die daaruit voortvloeien.

16.3 Europese aanbesteding van opdrachten aan adviseurs e.d. zal slechts in het rechtens noodzakelijke geval plaatsvinden. Partijen zullen ten aanzien van de te sluiten overeenkomsten met adviseurs, aannemers en overige derden, zoveel als praktisch en juridisch mogelijk en wenselijk is, separaat van elkaar als opdrachtgever optreden.

16.4 Bij het eindigen van deze Overeenkomst – daaronder begrepen het eindigen van deze Overeenkomst voor een specifiek Deelgebied respectievelijk uitwerkingsplan - anders dan door het toerekenbaar tekort schieten van een van de Partijen als bedoeld in artikel 15.3 sub a van deze Overeenkomst, dragen Partijen hun eigen kosten. Partijen kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige schadevergoeding van de andere Partij uit welke hoofde dan ook. Eventueel door [redacted] aan het Stadsdeel verbeurde waarborgsommen en/of betaalde reserveringsvergoedingen worden niet aangemerkt als schadevergoeding in de zin van dit artikel. Deze vergoedingen blijven door [redacted] verschuldigd.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

17 Contractsoverneming

17.1 Geen der partijen is gerechtigd haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

18 Geheimhouding

18.1 Ieder der Partijen zal gedurende de (her-)ontwikkeling en realisatie van het Project niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere Partij aan derden, waaronder wordt verstaan een ieder die niet bij deze Overeenkomst partij is, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is.

19 Geldigheid van bepalingen

19.1 Indien een bepaling van deze Overeenkomst wegens, maar niet beperkt tot, strijdigheid met enig wettelijk voorschrift ongeldig is, zullen de overige bepalingen hun volle werking behouden. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig doel en strekking van deze Overeenkomst, zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

19.2 De kopjes boven de artikelen van deze Overeenkomst dienen de overzichtelijkheid, maar hebben geen zelfstandige betekenis.

20 Kennisgevingen

20.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van deze Overeenkomst aan een Partij moeten worden gedaan, dienen bij aangetekende brief te geschieden en aan de navolgende adressen te worden gericht:

Ten aanzien van het Stadsdeel:
Dagelijks Bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam

Ten aanzien van [redacted]

Of een zodanig ander adres als door een hunner schriftelijk bij aangetekende brief aan de andere Partij is medegedeeld.

21 Toepasselijk recht en geschillen

21.1 De Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

21.2 Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam. Van een geschil is sprake indien een der Partijen het als zodanig aanmerkt.

21.3 Partijen verbinden zich evenwel eerst te trachten geschillen in der minne, met name in het kader van het overleg in de Stuurgroep, op te lossen.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND TE AMSTERDAM OP _____ 2012.

[redacted]

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam,
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

[redacted]

10 lid 1 onder c
+
10 lid 2 onder E

BIJLAGEN

OVERZICHT BIJLAGEN

Nummer	Bijlage
A	Definities;
Bijlage 1	Overzichtskaart Centrumgebied;
Bijlage 2	Plankaart met coördinaten, bloknummers, kadastrale ondergrond van het Plangebied en belendende ontwikkelingen per Deelgebied;
Bijlage 3	Het Vernieuwingsplan;
Bijlage 4	Het Regieplan;
Bijlage 5	De Planning;
Bijlage 6	Ruimtelijke Randvoorwaarden Plangebied;
Bijlage 7	Beoogd programma Plangebied
Bijlage 8	Schema Ontwikkeling UWP;
Bijlage 9	Schema Ontwikkeling UWP Meervaart;
Bijlage 10	Schema Grondverwerving per Deelgebied 10 mei 2012;
Bijlage 11	Randvoorwaarden Meervaartcomplex versie 17.11.2011;

[redacted]

[redacted]

Registratienummer Nieuw-West: [redacted]

Datum: 17 maart 2016

Betreft: Uitgangspunten ontwikkeling Don Bosco blok, Osdorpplein

Geachte [redacted] geachte [redacted]

Bij brief van 30 oktober 2015 heeft de Gemeente van [redacted] en [redacted] een gezamenlijk bod voor het Don Bosco blok ontvangen. Op 1 en 17 december 2015 hebben partijen over dit bod gesproken.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

De Gemeente is alleen bereid een bouwenvelopovereenkomst aan te gaan met [redacted] ten aanzien van het Don Bosco blok indien er ook een onvoorwaardelijke bouwenvelopovereenkomst tot stand komt met [redacted] ten aanzien van het [redacted] blok, met voldoende garanties voor daadwerkelijke afname van het [redacted] blok. Een voorwaarde hierbij is dat de Gemeente en [redacted] overeenstemming bereiken over de huurovereenkomst ten aanzien van het stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West (hierna: het "**Stadsloket**") dat in het [redacted] blok zal worden gerealiseerd.

Partijen zijn overeengekomen om de onderstaande uitgangspunten uit te werken in een bouwenvelopovereenkomst voor het Don Bosco blok (hierna: de "**Bouwenvelopovereenkomst**").

Uitgangspunten Don Bosco blok

Programma/grondprijs

1) Het programma zal bestaan uit:
   a. Circa 18.000 m² GO/GBO woningen, betreffende ongeveer 415 zgn. Young Professional woningen;
   b. Circa 2.800 m² BVO detailhandel/winkels inclusief een supermarkt;
   c. 190 parkeerplaatsen.
2) De minimale grondprijs van het Don Bosco blok bedraagt EUR [redacted] (*zegge:* [redacted]) e[redacted] De definitieve erfpachtcanon zal worden berekend op grond van het bouwprogramma en de volgende van toepassing zijnde grondwaarden/uitgangspunten:

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder G

Functie	Eenheid	Minimale grondprijs
Appartementen	GO/GBO	[redacted]
Detailhandel/winkels begane grond	BVO	[redacted]
Expeditie	BVO	
Parkeerplaats	Per plaats	

[redacted]

- Alle bedragen zijn [redacted]
- Indien de grondprijs op basis van de bovenstaande eenheidsprijzen hoger is dan € [redacted] geldt de hogere nieuw berekende prijs, anders de minimale grondprijs.
- Het aantal m² BVO en GO/GBO worden bepaald o.b.v. het grondprijsbeleid en het definitief ontwerp behorende bij bouwaanvraag conform NEN 2580.
- Bovenstaande grondwaarden zijn prijspeil 1 januari 2015 en zullen jaarlijks geïndexeerd worden conform CPI Alle Huishoudens (CPI 2015 = 100).
- Indien er functies worden toegevoegd die niet in de tabel hierboven zijn genoemd dan zal er voor die functies op basis van een nieuw aan te vragen grondprijsadvies bij G&O een grondprijs worden bepaald.
- De grondwaarde voor de parkeerplaatsen zal in mindering gebracht worden op de grondwaarde van de bijbehorende functie (woningen en winkels).

Afwijken bestemmingsplan/parkeerbalans

1) Partijen zijn ermee bekend dat het door [redacted] gewenste bouwprogramma niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en de parkeerbalans. [redacted] zullen voor eigen rekening en risico om afwijking van het bestemmingsplan verzoeken, waarbij partijen zich realiseren dat de verzochte afwijking geen gevolg mag hebben voor de mogelijkheid tot realisatie van minimaal 195 woningen in het naastgelegen SDK blok (partijen genoegzaam bekend). Indien deze afwijking(en) van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet verleend wordt/worden zijn [redacted] nog steeds gehouden om het gehele Don Bosco blok af te nemen. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet belemmeren.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

Uitgifte in erfpacht

1) De uitgifte in erfpacht vindt plaats:
   - in bouwrijpe staat, nader overeen te komen;
   - uiterlijk op 1 mei 2018, tenzij er sprake is van vertraging in het verleggen van het noodspoor door omstandigheden die niet aan de Gemeente zijn toe te rekenen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het niet tijdig verlenen of onherroepelijk worden van de vergunningen en/of toestemmingen benodigd voor het verleggen van het noodspoor) in welk geval de uitgifte in erfpacht op een latere datum plaatsvindt. De Gemeente zal zich inspannen om de planning zo veel mogelijk te optimaliseren, zodat de uitgifte in erfpacht zo snel mogelijk (medio 2017) plaats kan vinden.
2) Zowel [redacted] staan in voor afname van het gehele Don Bosco blok.

Zekerheid

1) [redacted] zijn gehouden om een waarborgsom ter hoogte van één (1) maal de minimale (jaarlijkse) erfpachtcanon te voldoen binnen vier (4) weken na het ondertekenen van de Bouwenvelopovereenkomst.

Overige bepalingen

1) Uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden conform de dan geldende algemene bepalingen, thans zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.
2) De Gemeente zal de voorzieningen in de openbare ruimte aanleggen.
3) De Gemeente zal zich inspannen om voor datum uitgifte in erfpacht uitbreiding van het regime "betaald parkeren" mogelijk te maken, tegen het huidige tarief van € 5.1,2.b per uur (of zoveel hoger of lager als door de Gemeente op centraal niveau wordt vastgesteld), hierbij dient de Gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen in acht te nemen.
4) Afvalinzameling geschiedt in het openbare gebied.

[redacted]

Koppeling Bouwenvelopovereenkomst

Partijen realiseren zich dat er alleen een bouwenvelopovereenkomst voor het Don Bosco blok gesloten kan worden indien er ook overeenstemming wordt bereikt tussen de Gemeente en [redacted] over een onvoorwaardelijke bouwenvelopovereenkomst ten aanzien van het [redacted] blok.

Het onderhandeltraject

Partijen streven ernaar om de gesprekken over alle onderdelen van de Bouwenvelopovereenkomst uiterlijk op 1 mei 2016 af te ronden. De concept Bouwenvelopovereenkomst zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam en de [redacted]) en de [redacted]

De Gemeente zal de eerste concept versie van de Bouwenvelopovereenkomst opstellen en deze uiterlijk voor 29 februari 2016 aan [redacted] toezenden.

Indien er niet uiterlijk op 1 juni 2016, of zoveel later als partijen overeenkomen een getekende Bouwenvelopovereenkomst tot stand is gekomen, dan komt het bepaalde in deze brief te vervallen, zonder dat zulks leidt tot enige aansprakelijkheid voor een van de partijen of tot een verplichting tot het vergoeden van kosten voor een van de partijen.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder E

Indien de afstemming tussen partijen vertraging oploopt als gevolg van procedurele/onvoorziene omstandigheden zullen partijen in overleg treden om bovengenoemde data te verlengen.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei Bouwenvelopovereenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en de Bouwenvelopovereenkomst is goedgekeurd en ondertekend.

Van toepassing voor [redacted] Ontwikkelingsovereenkomst

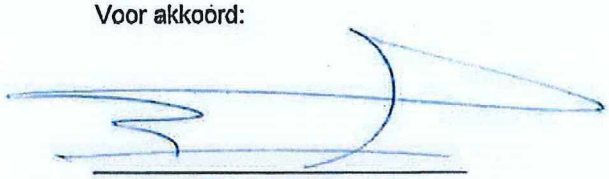
Met het onderteken van deze brief/intentieovereenkomst doet [redacted] afstand van het bepaalde in artikel 5.4 uit de Ontwikkelingsovereenkomst. Dit betekent dat [redacted] – na ondertekening van deze brief – geen rechten uit hoofde van artikel 5.4 uit de Ontwikkelingsovereenkomst heeft, ook niet indien geen Bouwenvelopovereenkomst tot stand komt. Indien er geen Bouwenvelopovereenkomst tot stand komt, en de Gemeente een tender organiseert met betrekking tot het Don Bosco blok is [redacted] gerechtigd om aan deze tender deel te nemen.

Geheimhouding:

Partijen zullen geheimhouding betrachten omtrent deze brief/intentieovereenkomst en de inhoud van de onderhandelingen alsook het enkele feit dat partijen over de Bouwenvelopovereenkomst in onderhandeling zijn getreden, en alle informatie, documentatie en gegevens die is/wordt verkregen in het kader van de onderhandelingen vertrouwelijk behandelen. Onder geheimhouding wordt ook verstaan het ter beschikking stellen van deze brief/intentieovereenkomst, alsmede de onderhandeling, aan haar beoogde koper(s). Indien [redacted] deze brief/intentieovereenkomst ter beschikking willen stellen aan (een) derde(n) dan dienen [redacted] een de Gemeente conveniërende geheimhoudingsverklaring met deze partij(en) overeen te komen, tenzij het adviseurs betreft die aan wettelijke geheimhoudingsplicht zijn gehouden.

[redacted]

Voor akkoord:



Gemeente Amsterdam
A. Baâdoud

[redacted]

10 lid 1 onder c
+
10 lid 2 onder E

[redacted]