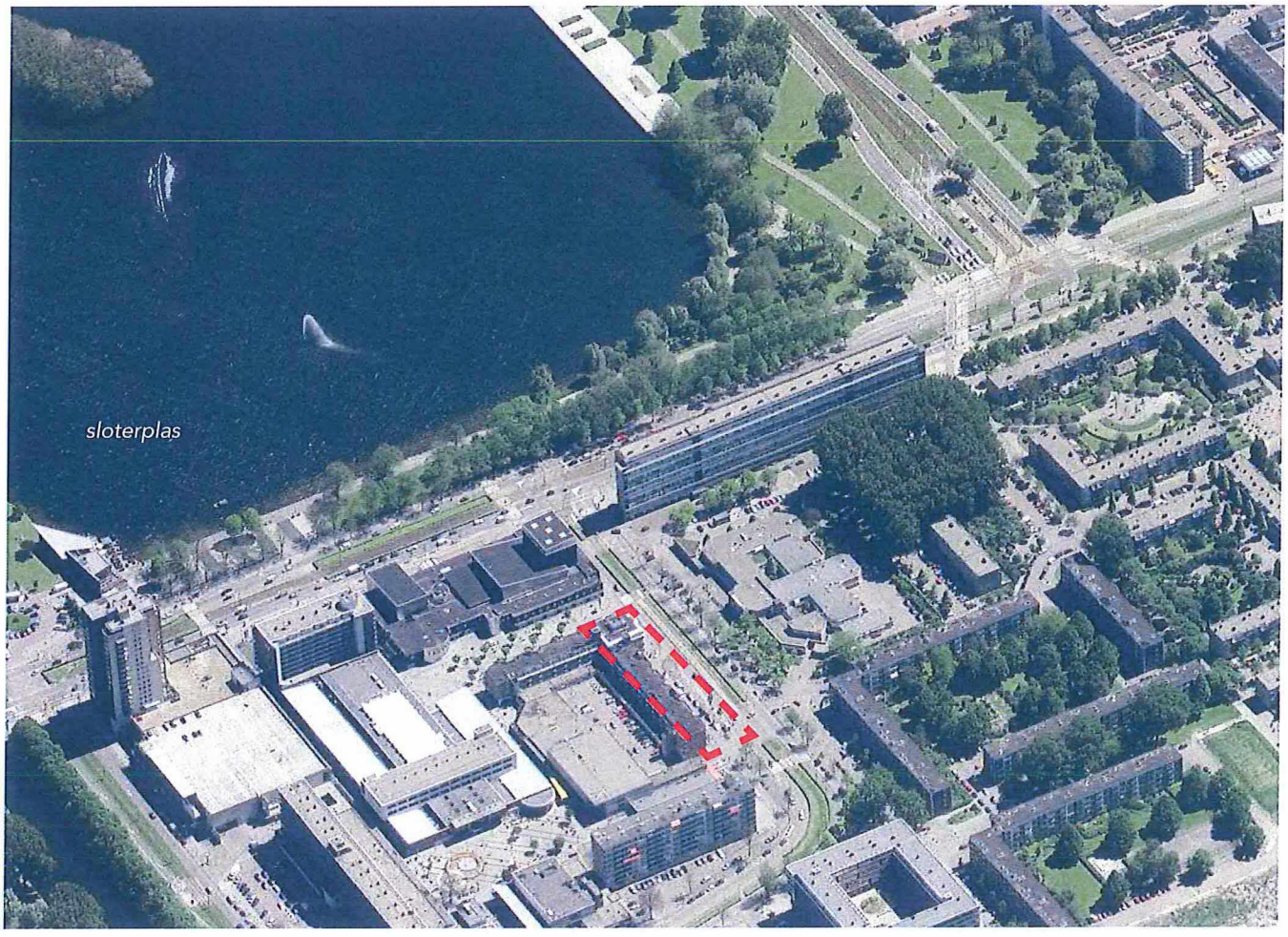
Woonzorg - locatie

1 juni 2016

Kavelinformatie

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	kavel wordt vergroot en in erfpacht uitgegeven
Max. bebouwing oppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein
Indicatief uitbreiding vloeroppervlak:	inimaal 3.000 m² BVO, maximaal 4.500 m² BVO
Woonprogramma:	maximaal 15 woningen
Niet-woonfuncties (BVO):	maximaal 4.100 m2 maatschappelijke voorzieningen, maximaal 3.200 m² detailhandel (incl. bestaand) en 500 m² horeca
Planning:	start bouw in 2017/18 oplevering bouw in 2019/20
Informatie:	www.centrumnieuwwest.nl

▼ *Luchtfoto van de locatie in de huidige situatie Osdorpplein met projectie van de locatie*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Stadsdeel Nieuw-West

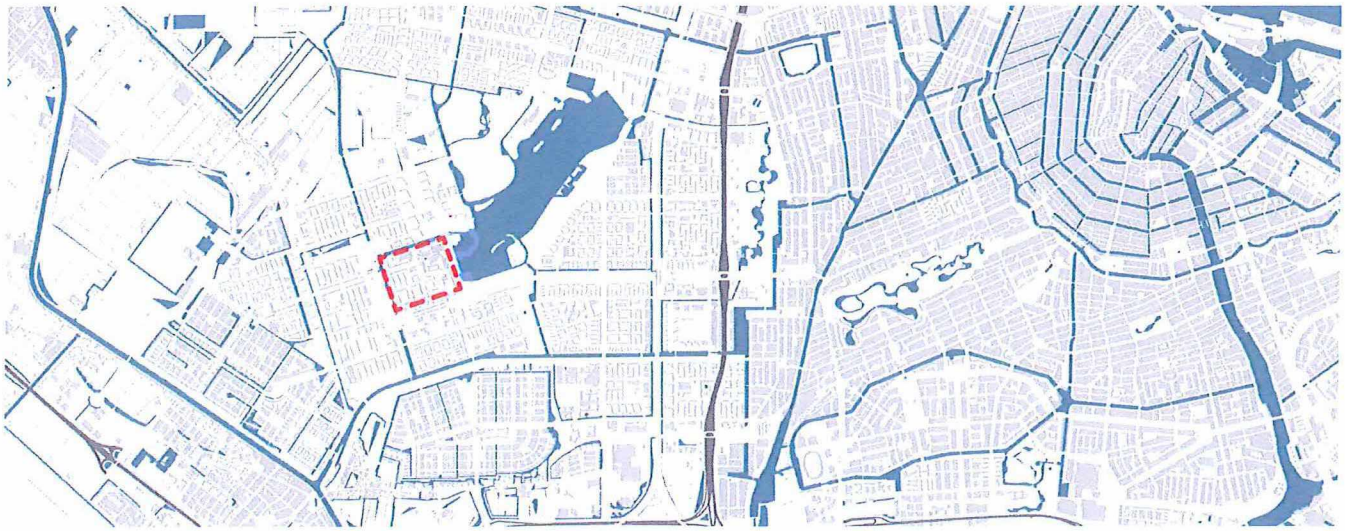
Woonzorg - locatie

1 juni 2016

Locatie & ambitie

De Woonzorg-locatie is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 145.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West gaat daarom de komende jaren een transformatie doormaken. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met nieuwe straatjes met nieuwe winkels, horeca en leisure. De nieuwe winkelstraten sluiten met de breedte aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. De inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw. Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades.
De oever van de nabij gelegen Sloterplas wordt opnieuw ingericht waarbij de relatie met het winkelgebied verbetert. Door het realiseren van horeca op de oever wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) is in ontwikkeling.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld. Voor de Woonzorg-locatie wordt de uitbreiding van de bestaande bebouwing voorzien met detailhandel, enkele woningen en een horecafunctie. Dit is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. De zuidzijde van het blok vormt de plint van een nieuwe winkelstraat. Hier zullen dus winkelfuncties gerealiseerd moeten worden. Aangezien er op deze locatie geen ruimte is voor gebouwde parkeervoorzieningen, zal de parkeervraag voortvloeiend uit de bebouwing opgelost worden in de tegenovergelegen bouwblokken in de Don Bosco-locatie en SDK-locatie.

Locatie centrum Nieuw-West in de stad ▼

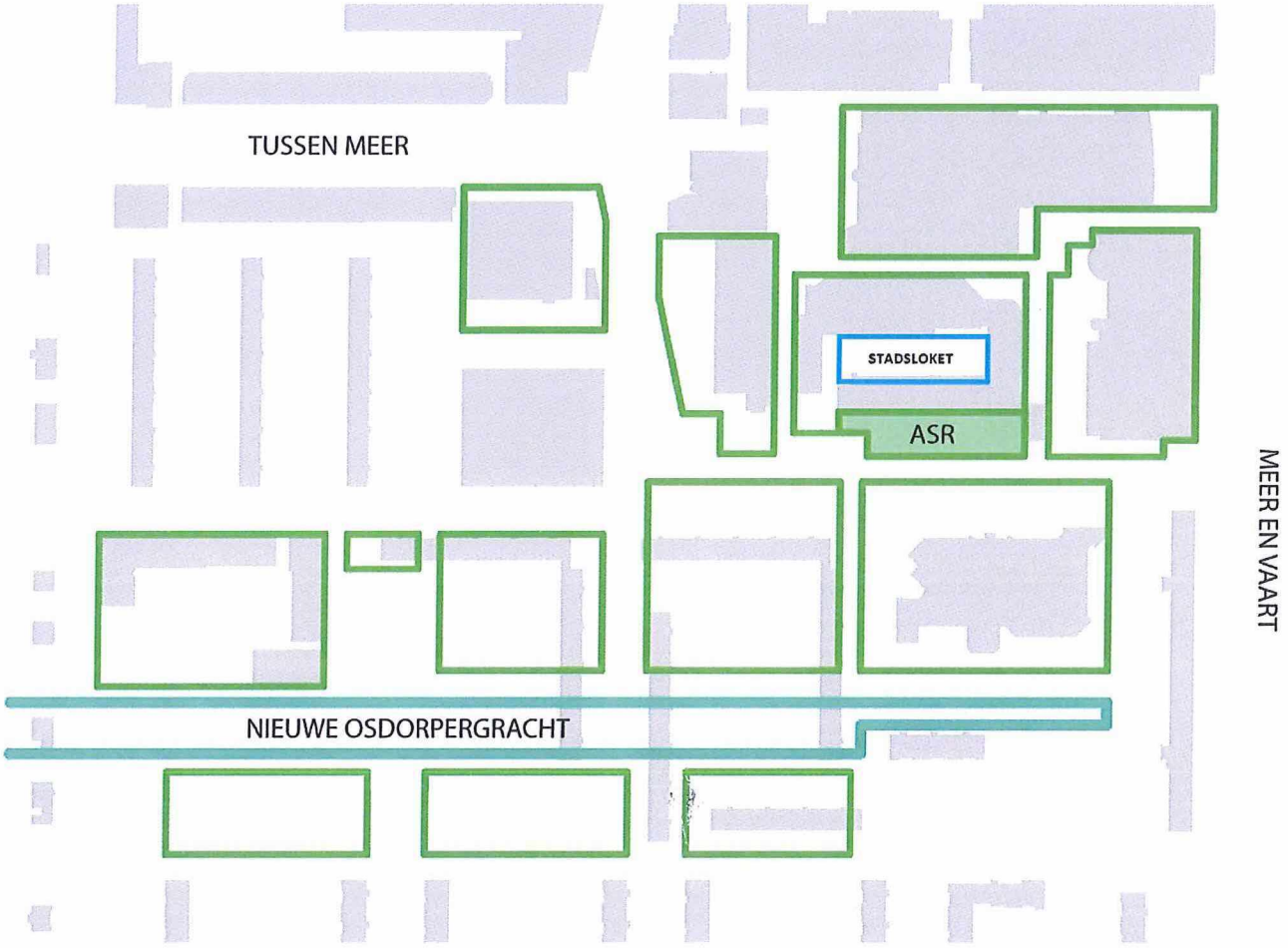


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Woonzorg - locatie

1 juni 2016

▼ *De Woonzorg- locatie en omliggende projecten*



▼ *Impressie toekomstige omgeving van de locatie*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Woonzorg - locatie

1 juni 2016

Bouwregels

- Bouwkavel

Ten noorden en ten zuiden van het bestaande bebouwing (van Woonzorg) wordt de kavel uitgebreid. Ook ten oosten kan de bouwkavel 50 - 100 cm worden uitgebreid, mits inpasbaar in de openbare ruimte. De ontwikkelaar moet daarvoor wel toestemming aanvragen dmv een omgevingsvergunning en rekening houden met kabels en leidingen.

- Bouwhoogten

In het bestemmingsplan staat de locatie opgenomen als een uit te werken bestemming. Voorals nog wordt uitgegaan van het toevoegen van een éénlaagse bebouwing aan de zuidzijde (4 meter hoog) van het blok. Op de zuidoosthoek wordt bebouwing van maximaal 16 meter hoog toegestaan. Ook wordt op de zuidwesthoek een hoogteaccent (9 meter) toegestaan.

- Plinthoogte

De plinthoogte van de winkels dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing en mag conform het bestemmingsplan maximaal 4 meter hoog zijn. De entree op de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld.

- Aan- en uitbouwen

Alle schotels, trafohuisjes, verdeelstations, afvalpunten voor winkeliers en voorzieningen, etc. worden inpandig mee ontworpen of ingepast.

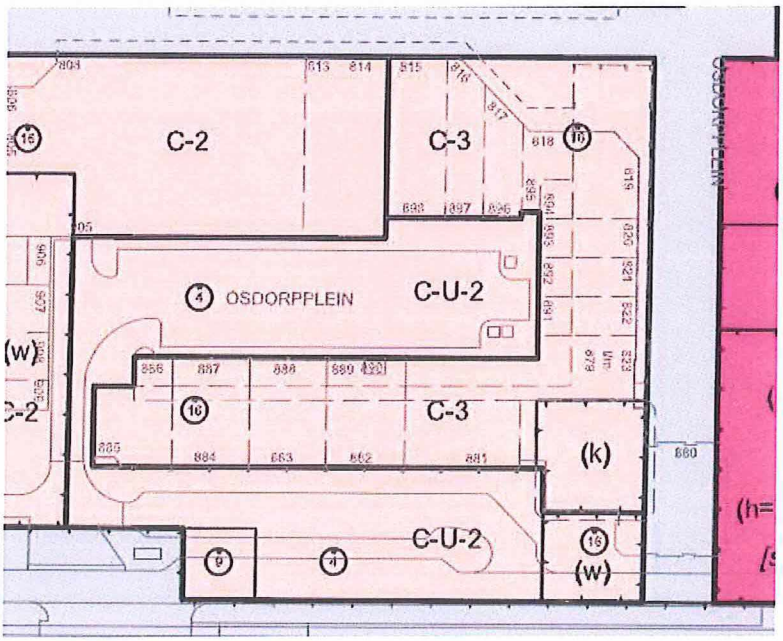
- Daktuin

Op het dak van de uitbreiding aan de zuidzijde dient een daktuin gerealiseerd te worden. Deze tuin is bedoeld voor Woonzorg.

- Klimaatneutraal bouwen/ stadsverwarming

Per 01/01/2015 moet voldaan worden aan het Bouwbesluit met een EPC-norm van 0,4. Aansluiting op stadsverwarming is voorgeschreven, tenzij alternatieven (zoals kwo) betere resulaten geven.

▼ *Bestemmingsplan*



Woonzorg - locatie

1 juni 2016

Programma

- Wonen

Het maximale totale woningbouwprogramma is 15 woningen.

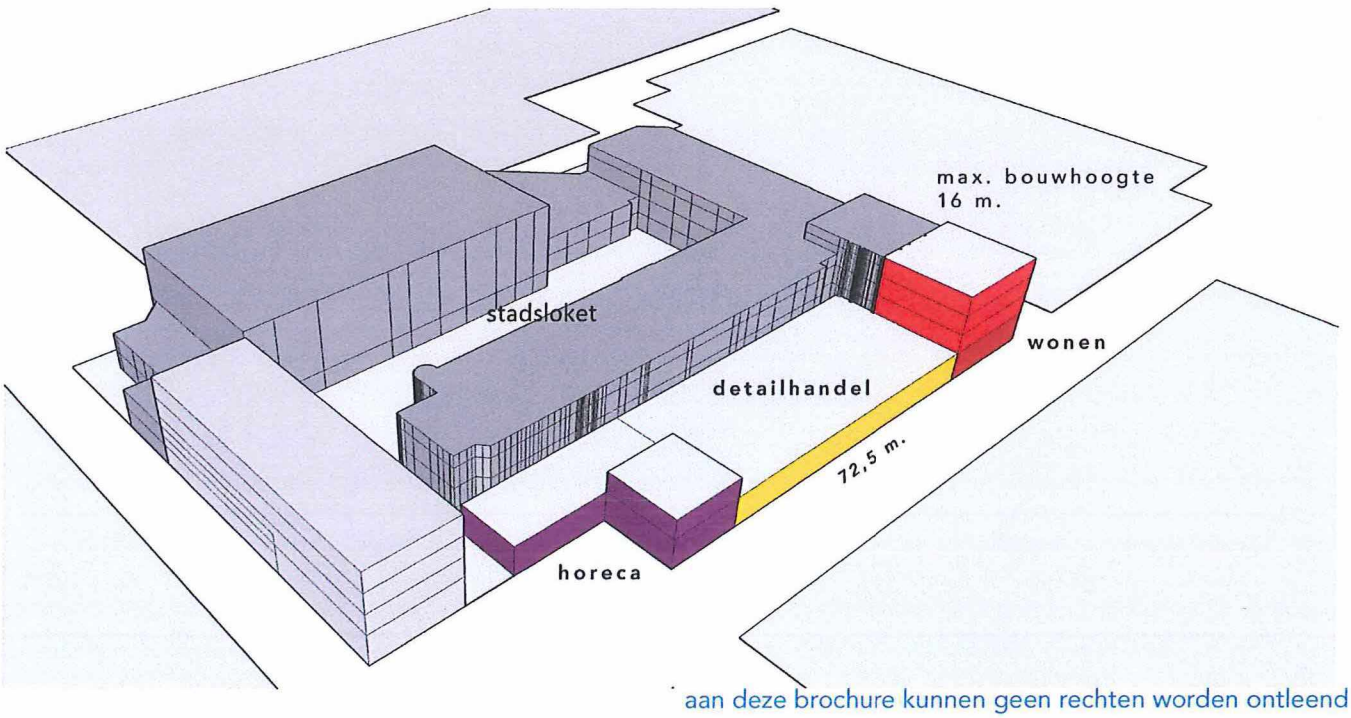
- Niet- wonen

Maximaal 4.100 m2 maatschappelijke voorziening (bvo). Minimaal 90% van de begane grond zuidgevel moet bestaan uit detailhandel/horeca. Maximaal 3.200 m2 detailhandel (inclusief bestaand) (bvo) en max. 500 m2 horeca (bvo).

- Parkeren / bergingen

Gezien de beperkte ruimte op de locatie zal de bestaande en toename van de parkeervraag elders binnen Plein Zuid (nl op de SDK stadsdeelkantoor - locatie) opgelost worden.
Conform het bouwbesluit bergingen realiseren t.b.v. de woningen.
Ter bevoorrading van de winkeliers moet de westelijke doorgang naar het achterliggende binnenterrein vrijgelaten worden. Bovendien moeten er toegankelijke trafo ruimtes en dergelijke gerealiseerd worden.

▼ *Impressie mogelijke bebouwing*



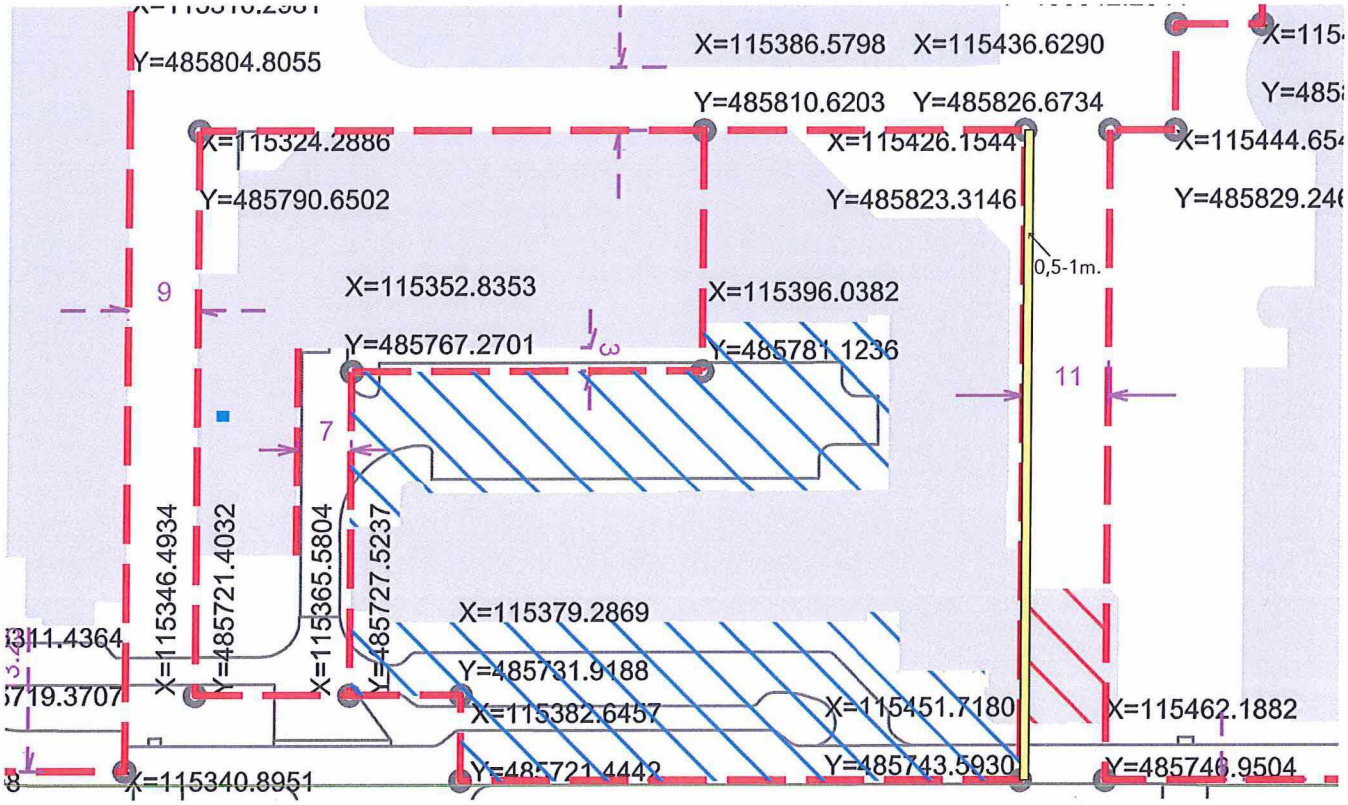
aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Stadsdeel Nieuw-West

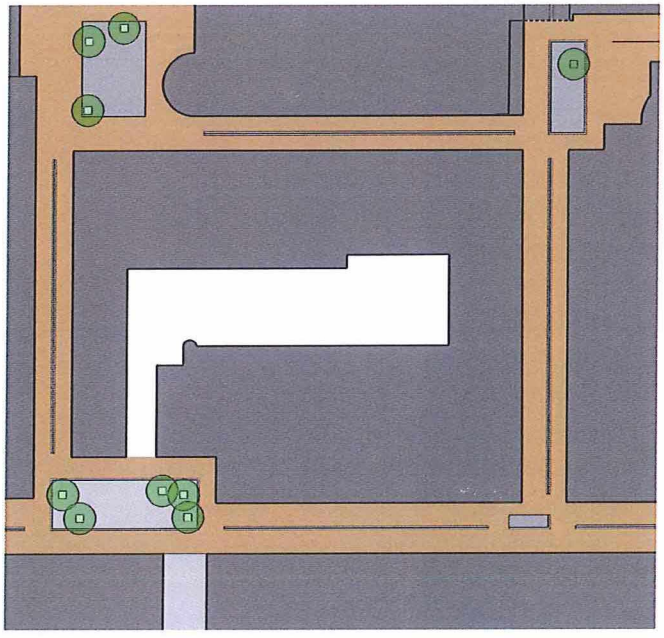
Woonzorg - locatie

1 juni 2016

▼ *Matenplan met rooilijnen, maatvoering en coordinaten*



▼ *Plan openbare ruimte*



De Woonzorg- locatie ligt middenin het nieuwe winkelcentrum. Het wordt aan alle zijden omgeven door een voetgangersgebied in de vorm van winkelstraten en kleine pleintjes. De winkelstraten zijn tussen de 8 en 12 meter breed en zijn voorzien van één materiaal: gebakken klinkers. In het midden van de winkelstraten is een goot met aan weerzijden bijzondere tegels die een groot formaat hebben en op een speciale manier geplaatst worden. Deze bestrating helpt het publiek de weg te vinden in het winkelcentrum.

Aan de zuidkant ligt een klein pleintje dat zowel verblijfskwaliteit moet krijgen, alswel ruimte moet bieden om de expeditiestraat van de Woonzorg-locatie bereikbaar te houden.

De precieze locaties van fietsnietjes, banken, lantaarns en andere voorzieningen in de openbare ruimte worden later bepaald.

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Bouwenvelopovereenkomst Woonzorg Blok

Partijen:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE AMSTERDAM** in het bijzonder het Stadsdeel Nieuw-West, te dezen gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en de volmacht van de burgemeester zoals opgenomen onder A.2 van het Bevoegdhedenregister 2014, artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het dagelijks bestuur, de heer A. Baâdoud;

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

(2) De besloten vennootschap **MRP DEVELOPMENT B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht (3584 BA) aan de Archimedeslaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30042265, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2,b ;

hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

a) de Gemeente en Ontwikkelaar op 12 september 2012 een Ontwikkelingsovereenkomst en op 17 maart 2016 een Intentieovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de herontwikkeling van het Woonzorgblok. Het Woonzorgblok gelegen is in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort. De herontwikkeling van het Woonzorgblok plaats zal vinden op de Bouwkavel en op (een deel van) het Belendend Perceel;

b) de Bouwkavel op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Centrum – uit te werken – 2" heeft. Partijen zich realiseren dat een uitwerkingsplan van het vigerende bestemmingsplan Osdorp e.o. in de zin van artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke ordening vastgesteld dient te worden;

c) de Gemeente als referentiekader het Uitwerkingsplan vastgesteld heeft ten behoeve van het ontwerp en realisatie van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte;

d) het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en op (een deel van) het Belendend Perceel zullen voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden in overeenstemming met de voorwaarden van de Overeenkomst;

e) de Gemeente aan het ontwerp slechts haar medewerking verleent vanuit haar publieke verantwoordelijkheid. Zij draagt aan het plan financieel gezien niet bij, noch draagt zij daarom enig financieel risico. De Gemeente heeft bij het te ontwikkelen Bouwprogramma dan ook geen rechtstreeks economisch belang;

f) de Ontwikkelaar uiterlijk op 1 oktober 2016 de appartementsrechten ten aanzien van het Belendend Perceel, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A3 tot en met A11 van ASR Levensverzekering N.V. zal verkrijgen.

h) de Ontwikkelaar schriftelijke overeenstemming heeft bereikt met Woonzorg ten aanzien van de medewerking van Woonzorg aan de realisatie van het Bouwprogramma.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Definities 3

Artikel 2 Taken van de Gemeente 6

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaar 7

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO 7

Artikel 5 Projectleidersoverleg 8

Artikel 6 Bouwkavel en het Belendend Perceel 8

Artikel 7 Afwijking/herziening bestemmingsplan, Uitwerkingsplan Wro en indienen Bouwaanvraag 9

Artikel 8 Waarborgsom 11

Artikel 9 Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat 11

Artikel 10 Uitgifte in erfpacht 11

Artikel 11 Erfpachtcanon 13

Artikel 12 Stadsloket 14

Artikel 13 Planning 14

Artikel 14 Publiekrechtelijke taak van de Gemeente 15

Artikel 15 Planschade 16

Artikel 16 Fiscaal 16

Artikel 17 Integriteitsclausule 17

Artikel 18 Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging 17

Artikel 19 Zekerheidsstelling 18

Artikel 20 Informatie-uitwisseling 19

Artikel 21 Overdracht rechten en verplichtingen 19

Artikel 22 Geheimhouding 19

Artikel 23 Kennisgevingen 20

Artikel 24 Slotbepalingen 20

Artikel 1 Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) **Afsplitsing**: het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel dat geen onderdeel is van het Bouwprogramma en geen onderdeel zal zijn van Appartementsrecht 1 en Appartementsrecht 2 (het met rode strepen gearceerde gedeelte weergegeven in het matenplan op bladzijde 6 van het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort).

b) **Appartementsrecht 1**: het/de te creëren appartementsrecht(en) met betrekking tot de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het te strippen/slopen deel) als bedoeld in artikel 10 onder d dat in erfpacht zal worden uitgegeven aan Woonzorg.

c) **Appartementsrecht 2**: het/de te creëren appartementsrecht(en) met betrekking tot de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het te strippen/slopen deel) als bedoeld in artikel 10 onder dat in erfpacht zal worden uitgegeven aan Ontwikkelaar.

d) **Appartementsrecht Stadsloket**: het te creëren appartementsrecht met betrekking tot het gedeelte van de Bouwkavel en het Belendend Perceel waarop het Stadsloket gerealiseerd wordt.

e) **Belendend Perceel**: het perceel met opstal aan Osdorpplein kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A1, A3 tot en met A11 (voor splitsing kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummer 3871). Het erfpachtrecht ten aanzien van voornoemd perceel met opstal is gesplitst bij akte van splitsing van 30 december 1987, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 8979, nummer 18 in een tweetal appartementsrechten, waarvan Ontwikkelaar en Stichting Woonzorg Nederland thans rechthebbenden zijn. Het appartementsrecht van Ontwikkelaar is ondergesplitst bij akte van ondersplitsing van 30 december 1987 ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 8979, nummer 19.

f) **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.

g) **Bouwaanvraag**: de door de Ontwikkelaar conform de Planning in te dienen (ontvankelijke) aanvraag om een Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwprogramma.

h) **Bouwkavel**: het perceel grond aangeduid op bladzijde 6 van het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten) als het met blauwe strepen gearceerde gedeelte en het met geel gearceerde gedeelte (ongebouwde gedeelte) dan wel het perceel grond, aangeduid als het met blauwe strepen gedeelte (onbebouwde gedeelte) op bladzijde 6 van het Kavelpaspoort (matenplan) (in het geval artikel 7.3 van toepassing is),

i) **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel en het Belendend Perceel zal ontwikkelen en realiseren, in overeenstemming met het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

j) **Bouwrijp maken**: het zodanig bewerken van (een deel van) de Bouwkavel (met uitzondering van het Appartementsrecht Stadsloket) dat deze in Bouwrijpe staat komt te verkeren en in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma.

k) **Bouwrijpe staat**: de staat van (een deel van) de Bouwkavel (met uitzondering van het Appartementsrecht Stadsloket) waarin deze in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar op de wijze als beschreven in de als **Bijlage [●]** aangehechte terreinspecificatie.

l) **Bouwterrein**: het gedeelte van de Bouwkavel dat uitgegeven wordt als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

m) **Definitief Ontwerp (DO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het VO, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst, op grond waarvan de Bouwaanvraag wordt ingediend.

n) **Erfpachtrecht**: het aan Ontwikkelaar in erfpacht uit te geven Appartementsrecht 2.

o) **Erfpachtrecht 1**: het onverdeelde recht van erfpacht ten aanzien van het Belendend Perceel dat ontstaat na opheffing van de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 10.2 onder a.

p) **Garant**: de besloten vennootschap Meijer Realty Partners B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58723552.

q) **Garantie**: de garantie van Meijer Realty Partner B.V. zoals omschreven in artikel 19.2.

r) **Huurovereenkomst**: de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst ten aanzien van het Stadsloket.

s) **Intentieovereenkomst**: de tussen Partijen op 17 maart 2016 gesloten intentieovereenkomst.

t) **Kavelpaspoort**: de ruimtelijke en programmatische voorwaarden, die zijn aangehecht als **Bijlage [●]** bij de Overeenkomst, voor het opstellen van het VO en DO en de realisatie van het Bouwprogramma.

u) **Noodspoor:** het noodspoor van de tram, gelegen langs de Bouwkavel.

v) **Omgevingsvergunning**: de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Bouwprogramma.

w) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de tussen Partijen op 12 september 2012 gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

x) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort, dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht door aanleg van de Voorzieningen.

y) **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst.

z) **Overmacht**: betekent feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan de Ontwikkelaar. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, een tekort of niet beschikbaarheid van/aan materieel of personeel, wanprestatie of insolventie van (onder) aannemers en/of leveranciers of soortgelijke omstandigheden in ieder geval geen overmacht opleveren.

aa) **Planning**: de bindende planning, zoals uitgewerkt in artikel 13 van de Overeenkomst.

ab) **Projectleidersoverleg**: het periodieke overleg tussen de Gemeente en Ontwikkelaar met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

ac) **Schetsontwerp**: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar opgestelde schetsontwerp, aangehecht als **Bijlage [•].**

ad) **Stadsloket**: de door Ontwikkelaar te realiseren casco bedrijfsruimte ten behoeve van het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West op de Bouwkavel en het Belendend Perceel.

ae) **Uitwerkingsplan**: het uitwerkingsplan Plein Zuid, vastgesteld door de Deelraad van de Gemeente op 25 september 2013, dat aan de Overeenkomst is aangehecht als **Bijlage [•]**.

af) **Uitwerkingsplan Wro**: het uitwerkingsplan in de zin van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de Bouwkavel;

ag) **Voorlopig Ontwerp (VO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen voorlopig ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

ah) **Voorzieningen**: de nader vast te stellen voorzieningen, waaronder de afvalverzameling, die door of namens de Gemeente zullen worden aangelegd in de Openbare Ruimte indicatief aangeduid in het als Bijlage [•] aangehechte Kavelpaspoort.

ai) **Woonzorg**: Stichting Woonzorg Nederland

Artikel 2 Taken van de Gemeente

2.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst (limitatief), in haar privaatrechtelijke hoedanigheid zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk Bouwrijp maken van de Bouwkavel wat betreft het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven;

b) het binnen de gestelde termijnen nemen van een besluit omtrent het door Ontwikkelaar voorgelegde DO;

c) het tijdig, conform de Planning, verwijderen van het Noodspoor (ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma);

d) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk aanleggen van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte, met dien verstande dat de Gemeente er naar streeft dat de aanleg van de Voorzieningen gereed is op het moment van oplevering van het Bouwprogramma.

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaar

3.1 Ontwikkelaar draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst, voor eigen rekening en risico zorg voor:

a) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente ter informatie zenden van het VO en het tijdig, conform de Planning, aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen van het DO;

b) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente zenden van een concept Uitwerkingsplan Wro;

c) het tijdig indienen van de Bouwaanvraag en alle overige aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma, en het voeren van overleg daarover met het de betrokken instanties;

d) de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma in overeenstemming met het DO, de onherroepelijke Omgevingsvergunning en de overige voorwaarden van de Overeenkomst.

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO

4.1 Ontwikkelaar zal het VO en DO voor eigen rekening en risico (doen) opstellen. Het VO en DO dienen ten minste te voldoen aan:
- het Schetsontwerp;
- de Huurovereenkomst
- het Kavelpaspoort.

4.2 Zowel het VO als het DO zullen aan de Gemeente ter beschikking gesteld worden. Ontwikkelaar zal het VO alleen ter informatie aan de Gemeente zenden. De Gemeente zal het DO – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – toetsen en beoordelen op basis van alle in artikel 4.1 genoemde documenten. Deze privaatrechtelijke toetsing houdt uitdrukkelijk geen toetsing in ten aanzien van de publiekrechtelijke vereisten.

4.3 Ontwikkelaar zal het DO conform de Planning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. De Gemeente zal het DO privaatrechtelijk toetsen en beoordelen en verstrekt eventueel commentaar uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst

van het DO. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO niet (geheel) voldoet aan de in artikel 4.1 genoemde documenten, dan zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan Ontwikkelaar meedelen. Ontwikkelaar zal het DO aanpassen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het schriftelijke commentaar van de Gemeente. Binnen een termijn van uiterlijk één (1) maand na ontvangst van het aangepaste DO zal de Gemeente het DO opnieuw beoordelen. Keurt de Gemeente het DO (opnieuw) af, dan is sprake van een geschil, dat door middel van bindend advies beslecht zal worden op de wijze als bepaald in artikel 24.6.

4.4 De goedkeuring van het DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma (uitsluitend) voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden en dat (uitsluitend) Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO en de Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal het privaatrechtelijk goedgekeurde DO ten grondslag leggen aan de door haar in te dienen Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal de Bouwaanvraag indien bij het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam waarna publiekrechtelijke beoordeling zal plaatsvinden.

Artikel 5 Projectleidersoverleg

5.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen eenmaal per vier (4) weken in het Projectleidersoverleg over de voortgang van het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma en de afstemming daarvan met de aanleg van de Voorzieningen.

5.2 Aan het Projectleidersoverleg zullen deelnemen:
namens de Gemeente: • [functie];

namens Ontwikkelaar: • [functie].

5.3 De deelnemers aan het Projectleidersoverleg zijn niet bevoegd Partijen te vertegenwoordigen. Hetgeen is besproken in het Projectleidersoverleg zal worden vastgelegd in notulen. De concept notulen zullen worden opgesteld door Ontwikkelaar binnen twee (2) weken na het Projectleidersoverleg.

5.4 De inhoud van de Overeenkomst kan niet worden gewijzigd door middel van notulen. Wijziging van de Overeenkomst kan slechts plaatsvinden door middel van een door beide Partijen ondertekende allonge.

Artikel 6 Bouwkavel en het Belendend Perceel

6.1 De Gemeente is eigenaar van de Bouwkavel. De Bouwkavel is gelegen naast het Belendend Perceel.

6.2 Partijen stellen vast dat de medewerking van Stichting Woonzorg Nederland alsmede een wijziging van de erfpachtakte en splitsingsakte vereist zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma.

6.3 Het risico dat Woonzorg onverhoopt niet zal meewerken aan de realisatie van het Bouwprogramma en/of aan de wijziging van voornoemde akte van erfpacht en akte van splitsing berust nadrukkelijk bij de Ontwikkelaar.

6.4 Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel benodigd voor het Bouwprogramma voor eigen rekening en risico te strippen of slopen. Voorts zal Ontwikkelaar het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel dat geen onderdeel is van het Bouwprogramma en geen onderdeel zal zijn van Appartementsrecht 1 en Appartementsrecht 2 (het met rode strepen gearceerde gedeelte weergegeven in het matenplan op bladzijde 6 van het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort (de Afsplitsing) voor eigen rekening en risico slopen. Uiterlijk op de dag waarop met de bouw wordt gestart zal Ontwikkelaar een sloopmelding doen ter zake van voornoemde sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden zullen zijn afgerond uiterlijk binnen vier (4) maanden na de sloopmelding. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 afstemmen wanneer voornoemde sloop plaats zal vinden.

6.5 Ontwikkelaar zal de appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A3 tot en met A11, uiterlijk op 1 oktober 2016, verkrijgen van ASR Levensverzekering N.V., ter uitvoering van de onvoorwaardelijke en onherroepelijke gesloten koopovereenkomst de dato 6 april 2016 tussen ASR Levensverzekering N.V. en Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal de koopovereenkomst inschrijven in de openbare registers conform het bepaalde in artikel 7:3 BW voor het ondertekenen van de Overeenkomst; een afschrift van deze akte zal als **Bijlage [●]** aan de Overeenkomst worden gehecht.

Artikel 7 Afwijking/herziening bestemmingsplan, Uitwerkingsplan Wro en indienen Bouwaanvraag

7.1 Ontwikkelaar wenst het Bouwprogramma uit te voeren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel. De Bouwkavel en het Belendend Perceel hebben de bestemming Centrum – uit te werken – 2. Partijen stellen vast dat een Uitwerkingsplan Wro benodigd is om realisatie van het Bouwprogramma mogelijk te maken. Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een Uitwerkingsplan Wro doen opstellen en in concept ter privaatrechtelijke goedkeuring aanbieden aan de Gemeente. Het Uitwerkingsplan Wro dient in overeenstemming te zijn met het vigerende bestemmingsplan (inclusief de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tot binnenplanse ontheffingen) en het Kavelpaspoort.

De Gemeente beoordeelt in haar privaatrechtelijke hoedanigheid het concept Uitwerkingsplan Wro op grond van het Kavelpaspoort in binnen één (1) maand na ontvangst van het concept Uitwerkingsplan Wro. Indien de Gemeente van oordeel is dat het concept Uitwerkingsplan Wro niet voldoet aan het Kavelpaspoort zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan de Ontwikkelaar berichten. Ontwikkelaar zal het concept Uitwerkingsplan Wro aanpassen binnen één (1) maand na ontvangst van de schriftelijke opmerkingen, tenzij Ontwikkelaar binnen voornoemde termijn van één maand bericht zich niet met de schriftelijke opmerkingen van de Gemeente te kunnen verenigen, in welk geval sprake is van een geschil dat zal worden

beslecht overeenkomstig artikel 24.6. De Gemeente zal het concept Uitwerkingsplan Wro niet op onredelijke gronden (privaatrechtelijk) afkeuren.

Nadat de (privaatrechtelijke) beoordeling aan het Kavelpaspoort heeft plaatsgevonden en de Gemeente het Uitwerkingsplan Wro (privaatrechtelijk) heeft goedgekeurd, neemt de Gemeente het concept Uitwerkingsplan Wro in behandeling en vindt de publiekrechtelijke beoordeling plaats.

7.2 Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan (ten aanzien van het toegestane bouwvlak). De regels van het vigerende bestemmingsplan bieden ruimte voor de gewenste afwijking (binnenplanse ontheffing). Ontwikkelaar zal bij het indienen van de Bouwaanvraag verzoeken om deze binnenplanse ontheffing van het vigerende bestemmingsplan. Ontwikkelaar realiseert zich dat het bepaalde in artikel 14 hierop nadrukkelijk en ondubbelzinnig van toepassing is. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan niet belemmeren.

7.3 Indien de gewenste binnenplanse ontheffing vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, is Ontwikkelaar gerechtigd om één of meerdere alternatieven ten aanzien van de binnenplanse ontheffing aan te dragen. Indien niet uiterlijk op [•] een binnenplanse ontheffing is verkregen en onherroepelijk is geworden geldt het navolgende:

- de Bouwkavel zal worden aangepast in die zin dat de Bouwkavel uitsluitend het perceel grond aangeduid als het met blauwe strepen gearceerde gedeelte op pagina 6 van het Kavelpaspoort zal omvatten;
- Ontwikkelaar dient het Bouwprogramma conform het vigerende bestemmingsplan (met inbegrip van Uitwerkingsplan Wro) te realiseren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel.

7.4 Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na de goedkeuring van het DO voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke Bouwaanvraag in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO.

7.5 Indien Ontwikkelaar een Bouwaanvraag indient waarbij het Bouwprogramma inhoudelijk afwijkt van het goedgekeurde DO dan zal de Gemeente Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen (de) tekortkoming(en) te herstellen binnen een redelijke termijn van maximaal één (1) maand. In geval Ontwikkelaar (de) tekortkoming(en) niet tijdig herstelt, dan verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het recht om de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen op grond van artikel 18.2. Ontwikkelaar is geen boete verschuldigd indien het goedgekeurde DO aangepast/gewijzigd dient te worden op grond van publiekrechtelijke vereisten die door de Gemeente - in haar publiekrechtelijke hoedanigheid – worden gesteld, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

Artikel 8 Waarborgsom

8.1 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **€ 138.804,-** (*zegge:* honderd achtendertigduizend achthonderdvier euro). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen één (1) maand na ondertekening van de Overeenkomst op basis van de als **Bijlage [●]** aangehechte factuur; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente is Ontwikkelaar een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke handelsrente als bedoeld onder 6:119a BW;

b) de waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht verrekend met hetgeen de Ontwikkelaar uit hoofde van het erfpachtrecht verschuldigd is;

c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Artikel 9 Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat

9.1 Uiterlijk op 1 mei 2018 zal het Noodspoor verlegd zijn en zal de Gemeente de Bouwkavel aan Ontwikkelaar in erfpacht uitgeven (uiterste ingangsdatum Erfpachtrecht). Indien er sprake is van vertraging in het verleggen van het Noodspoor zal de Planning overeenkomstig worden aangepast, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook verschuldigd is aan Ontwikkelaar.

9.2 Indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt als gevolg waarvan de Bouwkavel later dan 1 mei 2018 in erfpacht wordt uitgegeven, zal over de periode van 1 mei 2018 tot aan de datum van uitgifte in erfpacht geen indexering van de grondprijs – zoals beschreven in artikel 11.6 – worden toegepast. Ontwikkelaar is verder niet gerechtigd tot enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook, indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt.

9.3 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om het Noodspoor zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te (doen) verleggen zodat de uitgifte van het Erfpachtrecht zo spoedig mogelijk (eerder dan 1 mei 2018) kan plaatsvinden. Bij het indienen van de Bouwaanvraag zal tevens een verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente worden gedaan om het Noodspoor eerst te verwijderen en in een later stadium het nieuwe Noodspoor aan te leggen. Dit betreft een inspanningsverplichting, het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dient hier nadrukkelijk mee in te stemmen. Tevens zal in het Projectleidersoverleg de versnelling ten aanzien van het verleggen van het Noodspoor centraal staan waarbij onder andere onderzocht zal worden of de Bouwkavel in erfpacht uitgegeven kan worden indien het Noodspoor nog niet (volledig) verwijderd is, zodat reeds gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden op een ander deel van de Bouwkavel.

Artikel 10 Uitgifte in erfpacht

10.1 De Overeenkomst omvat tevens de onvoorwaardelijke uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaar is derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon dient nog bepaald te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 11. De uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000"). Het Erfpachtrecht wordt gevestigd binnen twee (2) weken nadat het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven in Bouwrijpe staat zal verkeren (eventueel met aanwezigheid van Noodspoor, zoals omschreven in artikel 9.3).

10.2 Het Belendend Perceel is reeds uitgegeven in erfpacht. Voor het vestigen van het Erfpachtrecht zullen de volgende goederenrechtelijke stappen worden doorlopen.

a) de Ontwikkelaar en Woonzorg heffen de splitsing van het Belendend Perceel in appartementsrechten op, waardoor Ontwikkelaar en Woonzorg onverdeeld erfpachter worden van het Belendend Perceel. Op deze wijze ontstaat het Erfpachtrecht 1;
b) de Ontwikkelaar en Woonzorg zullen om niet afstand doen van het Erfpachtrecht 1, welke afstanddoening door de Gemeente zal worden aanvaard, met als rechtsgevolg dat de Gemeente vol eigenaar wordt van het Belendend Perceel;
c) de Afsplitsing, wordt door de Gemeente kadastraal afgesplitst en is geen onderdeel van de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 10.2 onder d;
d) de Gemeente zal de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het afgesplitste deel als bedoeld in artikel 10.2 onder c) splitsen in appartementsrechten, waarbij twee of meerdere appartementsrechten zullen ontstaan, te weten één of meerdere appartementsrechten die aan Woonzorg in erfpacht zal/zullen worden uitgegeven (Appartementsrecht 1) en één of meerdere appartementsrechten die aan Ontwikkelaar in erfpacht zal/zullen worden uitgegeven (Appartementsrecht 2);
e) de Gemeente zal Appartementsrecht 1 aan Woonzorg uitgeven in erfpacht onder gelijke voorwaarden als genoemd in de oorspronkelijke uitgifteakte, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 8214, nummer 60, doch enkel voor zover betrekking hebbende op de woningen met uitdrukkelijke van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen 1985 voor tijdelijke erfpacht en waarbij uitgangspunt is dat Woonzorg niet in financiële zin wordt benadeeld als een gevolg van deze herstructurering;
f) de Gemeente zal Appartementsrecht 2 aan Ontwikkelaar uitgeven in erfpacht onder de voorwaarden als genoemd in de Overeenkomst.

10.3 De goederenrechtelijke structurering als beschreven in artikel 10.2 zal op hetzelfde moment plaatsvinden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar te kiezen notaris. De kosten van de goederenrechtelijke structurering zijn voor Ontwikkelaar.

10.4 Bij de uitgifte van het Erfpachtrecht zal een bedrag ter grootte van € 435.540,- (*zegge:* vierhonderdvijfendertig duizend vijfhonderdveertig euro), prijspeil 1 januari 2015 ten aanzien van de waarde van de Afsplitsing en de nadeelcompensatie met betrekking tot de Afsplitsing verrekend worden met de afkoopsom van de grondwaarde. Dit bedrag zal worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6 tot aan het moment dat de Afsplitsing gereed is voor de sloopwerkzaamheden.

Artikel 11 Erfpachtcanon

11.1 De minimale grondwaarde van het Belendend Perceel en de Bouwkavel bedraagt in ieder geval **€ 6.018.273,-** (*zegge:* zes miljoen achttienduizend tweehonderd drieënzeventig euro), prijspeil 1 januari 2015, inclusief optimalisatiekorting (zie artikel 11.4) en reductie (zie artikel 11.3). Op basis hiervan is - rekening houdend met de restant looptijd van het bestaande erfpachtrecht van het Belendende perceel - de minimale afkoopsom voor 50 jaar van het Erfpachtrecht berekend, zijnde **€ 4.560.135,-** (zegge: vier miljoen vijfhonderd zestigduizend honderd vijfendertig euro). De afkoopsom en grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6.

11.2 De definitieve grondwaarde en daaruit volgend de afkoopsom van het Erfpachtrecht zullen worden berekend op grond van het Bouwprogramma conform de bij het ondertekenen van de Overeenkomst geldende versie van de NEN 2580 en de volgende van toepassing zijnde grondprijzen (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	**Eenheid**	**Grondprijs (prijspeil 1 januari 2015)**
Stadsloket	Per m² BVO	€ 171
Detailhandel/winkels begane grond	Per m² BVO	€ 2206
Expeditie	Per m² BVO	€ 441,20
Horeca (niet zijnde fastfood)	Per m² BVO	€ 1434
Paviljoen op verdieping	Per m² BVO	€ 171

Indien het Bouwprogramma zoals weergegeven in de als **Bijlage [•]** aangehechte indicatieve voorbeeldberekening niet wijzigt, dan is Ontwikkelaar de minimale afkoopsom als weergegeven in artikel 11.1 verschuldigd welke zal worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Indien er een wijziging van het Bouwprogramma plaatsvindt, zullen deze wijzigingen afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Als **Bijlage [•]** wordt een indicatieve voorbeeld berekening aangehecht ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom. Aan deze bijlage kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve grondwaarde en afkoopsom kunnen niet lager zijn dan de minimale grondwaarde en minimale afkoopsom zoals weergegeven in artikel 11.1.

11.3 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom voor het Erfpachtrecht geldt dat er voor het thans bestaande erfpachtrecht (Belendend Perceel) (als het ware) een vervroegde herziening c.q. verlenging van het bestaande tijdvak van het erfpachtrecht plaats zal vinden, gecombineerd met een perceeluitbreiding met betrekking tot de Bouwkavel, zodat er vanaf de ingangsdatum van de beoogde uitgifte van het Erfpachtrecht een nieuw tijdvak van 50 jaar zal ingaan. Voorts zullen de grondprijzen ten aanzien van het Bouwprogramma welke uitsluitend wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het Belendend Perceel dat ten tijde van ondertekenen van de Overeenkomst reeds in erfpacht is uitgegeven aan (een rechtsvoorganger van) Ontwikkelaar bij akte van 20 februari 1986 ingeschreven in de openbare register te

Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 8214, nummer 60 (tot uiterlijk 31 oktober 2034) worden gereduceerd met vijfentwintig (25) procent.

11.4 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom ten aanzien van de Bouwkavel geldt dat er een optimalisatiekorting van 10% geldt over de grondprijzen zoals weergegeven in de tabel bij 11.2, uitgezonderd de grondprijzen voor stadsloket en paviljoen op verdieping.

11.5 Binnen acht (8) weken na indienen van de Bouwaanvraag zal de Gemeente Ontwikkelaar een (uitgewerkte) overeenkomst tot erfpachtbevestiging doen toekomen. Voornoemde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en daarmee de definitieve grondwaarde, erfpachtcanon en afkoopsom zullen gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage [●]** aangehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. De Ontwikkelaar zal de erfpachtcanon over het volle nieuwe erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar afkopen, middels een betaling van een afkoopsom ineens.

11.6 De in dit artikel genoemde grondprijzen, grondwaarde en de afkoopsom van de grondwaarde zijn prijspeil 1 januari 2015, exclusief omzetbelasting en zullen geïndexeerd worden tot het moment van ingangsdatum Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2015 (CPI = 98,15). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 12 Stadsloket

12.1 Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het Stadsloket realiseren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel conform de voorwaarden zoals overeengekomen in de Huurovereenkomst. Partijen zullen de Huurovereenkomst en deze Overeenkomst gelijktijdig ondertekenen en een afschrift van de Huurovereenkomst aanhechten als **Bijlage [●]**. Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal tevens de Huurovereenkomst van rechtswege eindigen. Indien de Huurovereenkomst op enig moment eindigt c.q. nimmer in werking treedt, zal Ontwikkelaar niet langer de verplichting hebben om het Stadsloket conform de Huurovereenkomst te realiseren. Het eindigen c.q. nimmer inwerking treden van de Huurovereenkomst heeft geen gevolgen voor de uitgifte en inhoud van het Erfpachtrecht.

Artikel 13 Planning

13.1 De data en termijnen genoemd in de Planning zijn bindend, met uitzondering van de datum van het zenden van het VO ter goedkeuring aan de Gemeente.

13.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

13.3 Ingeval van vertraging ten opzichte van de Planning schuiven alle in de Planning genoemde momenten met een gelijke periode op, indien en voor zover de Ontwikkelaar aantoont dat de opgetreden vertraging wordt veroorzaakt door Overmacht of door toedoen van de Gemeente. Partijen zullen in dat geval gezamenlijk de gewijzigde Planning vaststellen.

13.4 De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

Onderwerp	**Artikel**	**Termijn**
Verkrijgen appartementsrechten van ASR Levensverzekering N.V.		uiterlijk 1 oktober 2016
Betaling waarborgsom	Artikel 8	binnen één (1) maand na ondertekening Overeenkomst
Opstellen en indienen Uitwerkingsplan Wro	Artikel 7	binnen drie (3) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Behandeltermijn Gemeente Uitwerkingsplan WrO	Artikel 7	publiekrechtelijke termijnen
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	Artikel 4	de streefdatum is binnen drie (3) maanden na in behandeling nemen van het Uitwerkingsplan Wro
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	Artikel 4	Binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Indienen Bouwaanvraag	Artikel 7	uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO
Noodspoor verleggen en uitgifte in erfpacht Bouwkavel in Bouwrijpe staat	Artikel 9	1 mei 2018 of zoveel eerder/later als geldt op grond van artikel 9

Artikel 14 Publiekrechtelijke taak van de Gemeente

14.1 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 de Overeenkomst valt.

14.2 Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is de procedure met betrekking tot het vaststellen door de Gemeenteraad van het Uitwerkingsplan Wro alsmede de verkrijging door Ontwikkelaar van overige benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

14.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van (publiekrechtelijke) besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 15 Planschade

15.1 Ontwikkelaar is gehouden om eventuele planschade van derden die verband houdt met de ontwikkeling van het Bouwprogramma te vergoeden indien deze planschade het gevolg is van wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan die op verzoek van Ontwikkelaar plaats hebben gevonden. Alle kosten, waaronder maar niet beperkt tot de kosten van de planschade adviseur, de kosten van eventuele juridische procedures/minnelijke regelingen of overige kosten die uit een eventuele aanvraag in verband met planschadevergoeding voortvloeien, komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal deze kosten binnen twee (2) weken na ontvangst van de factuur voldoen.

15.2 De Gemeente zal aanvragen van derden tot vergoeding van planschade die voortvloeien uit en/of samenhangen met (de realisatie van) het Bouwprogramma in behandeling nemen conform het vigerende beleid van de Gemeente (thans de Procedureverordening planschadevergoedingen Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam).

15.3 De Gemeente zal een planschade adviseur aanstellen om het verzoek tot vergoeding van planschade te beoordelen. De door de Gemeente ingeschakelde planschade adviseur zal Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om te reageren op de aanvraag om vergoeding van planschade. Voorts zal Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de planschade adviseur.

15.4 De Gemeente besluit uiteindelijk op de aanvraag tot de vergoeding van planschade. Indien de Gemeente een vergoeding tot planschade vaststelt en deze uitkeert op basis van een onherroepelijk besluit daartoe, is Ontwikkelaar gehouden om het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden.

15.5 Ontwikkelaar is – in overleg met de Gemeente – gerechtigd om met een derde die een aanvraag tot vergoeding van planschade heeft ingediend een minnelijke regeling overeen te komen. Indien een minnelijke regeling overeen gekomen wordt, zal Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de schade lijdende partij voldoen.

Artikel 16 Fiscaal

16.1 Partijen streven ernaar om de Bouwkavel (eventueel met uitzondering van het Appartementsrecht Stadsloket) uit te geven als Bouwterrein, zodat de uitgifte belast zal zijn met omzetbelasting. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd.

16.2 De Gemeente is gerechtigd het Appartementsrecht Stadsloket (gedeeltelijk) in erfpacht uit geven als onbebouwde grond, niet-bouwterrein c.q. oudbouw in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de uitgifte (gedeeltelijk) vrijgesteld zal zijn van omzetbelasting. De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van Ontwikkelaar en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd.

16.3 Partijen zullen zich inspannen om de uitgifte van het Erfpachtrecht en de in artikel 10 beschreven goederenrechtelijke stappen op een voor de Ontwikkelaar zo fiscaal gunstige wijze te doen plaatsvinden, zonder dat zulks tot een voor de Gemeente ongunstiger situatie mag leiden en/of consequenties mag hebben voor de Planning. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 de wijze waarop het Erfpachtrecht uit gegeven zal worden afstemmen.

Artikel 17 Integriteitsclausule

17.1 De integriteitsclausule aangehecht als Bijlage [•] maakt integraal deel uit van de Overeenkomst en is nadrukkelijk van toepassing op Ontwikkelaar.

Artikel 18 Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging

18.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en de aanleg van de Voorzieningen.

18.2 Onverminderd het bepaalde in de integriteitsclausule (Bijlage [•]) en de wettelijke ontbindings- en beëindigingsmogelijkheden, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:

(i) de betaling van de waarborgsom als bedoeld in artikel 8 uitblijft; of

(ii) Ontwikkelaar niet uiterlijk op 1 oktober 2016 de appartementsrechten van het Belendend Perceel heeft verkregen; of

(iii) Ontwikkelaar niet binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van de Overeenkomst een concept Uitwerkingsplan Wro aan de Gemeente ter goedkeuring voorlegt; of

(iv) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

(v) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO een ontvankelijke Bouwaanvraag indient op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO; of

(vi) aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken; of

(vii) Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.

18.3 Ingeval van een (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst kan Ontwikkelaar geen enkele aanspraak meer doen gelden op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

18.4 De Gemeente is na de (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaar in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaar gemaakte redelijke kosten.

18.5 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 18.2 tussentijds opzegt, zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige rechtshandeling is vereist, jegens de Gemeente

de waarborgsom zoals genoemd in artikel 8 verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn.

18.6 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal van rechtswege de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht, zoals aangehecht als **Bijlage [●]** eindigen, tenzij het Erfpachtrecht reeds aan Ontwikkelaars is uitgegeven (in welk geval de beëindiging van de Overeenkomst geen gevolgen zal hebben voor de uitgifte van het Erfpachtrecht). Indien de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht eindigt, heeft Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook.

Artikel 19 Zekerheidsstelling

19.1 Om realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en het Belendend Perceel te allen tijde mogelijk te maken, ook indien Ontwikkelaar om welke reden dan ook niet meer in staat is het Bouwprogramma te ontwikkelen en een derde het Bouwprogramma ontwikkelt, verleent Ontwikkelaar een onherroepelijke volmacht om de akte van uitgifte in erfpacht ten aanzien van het Fly-Inn blok van 8 december 1971 ingeschreven in de openbare register te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 4618, nummer 80 te wijzigen en een kwalitatieve verplichting te vestigen ten aanzien van zowel het Fly-Inn blok als het Woonzorg blok (Belendend Perceel), een en ander conform de akte die is aangehecht als **Bijlage [●]**. Als **Bijlage [●]** wordt de onherroepelijke volmacht aangehecht. Deze akte zal worden gepasseerd op een en dezelfde dag als de overdracht aan Ontwikkelaar zal plaatsvinden zoals omschreven in artikel 6.5.

19.2 Voor het geval Ontwikkelaar naar redelijk oordeel van de Gemeente niet nakomt en de Gemeente aan haar verplichtingen heeft voldaan, verbindt de Garant zich bij wijze van een eigen zelfstandige verbintenis ten gunste van de Gemeente om de Overeenkomst volledig na te komen, waaronder de verplichting om het Bouwprogramma te realiseren conform het bepaalde in de Overeenkomst, doch uitsluitend in zoverre en voor zolang als Ontwikkelaar de Overeenkomst zelf niet nakomt. Indien de Gemeente Ontwikkelaar aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant daarvan in kennis stellen. Indien de Gemeente de Garant aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant een redelijke termijn tot nakoming gunnen. In verband met het voorgaande ondertekent de Garant de Overeenkomst.

19.3 Indien en voor zover zowel Ontwikkelaar als de Garant niet in staat zijn om welke reden dan ook de verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen en de Gemeente de Overeenkomst opzegt op grond van artikel 18.2, is de Gemeente éénmalig gerechtigd om de rechten ten aanzien van het Belendend Perceel van zowel het Woonzorg blok als het Fly- Inn blok te verkrijgen tegen betaling van een bedrag van tenminste € 2.700.000,= (*zegge:* twee miljoen zevenhonderd duizend euro). De definitieve verkrijgingsprijs zal alsdan worden vastgesteld door een door Partijen aangewezen onafhankelijke RICS taxateur waarbij het uitgangspunt van de taxatie de in het Bouwprogramma voorgenomen bestemming van de percelen zal zijn. Indien Ontwikkelaar en Garant niet binnen drie (3) maanden nadat de Gemeente de definitieve verkrijgingsprijs schriftelijk van de onafhankelijke RICS taxateur heeft ontvangen het

schriftelijke bericht van de Gemeente hebben ontvangen dat zij de rechten tot die percelen wenst te verkrijgen voor die verkrijgingsprijs, staat het Ontwikkelaar en Garant vrij de rechten tot die percelen aan een derde te vervreemden.

Artikel 20 Informatie-uitwisseling

20.1 Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene partij verlangd kan worden, door de andere partij niet behoeft te worden verstrekt.

20.2 De bij de Overeenkomst behorende Bijlagen maken onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de Bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 21 Overdracht rechten en verplichtingen

21.1 De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Weigeringsronden zijn in ieder geval (dit betreft geen limitatieve opsomming):

- indien de beoogde partij niet solvabel is;
- indien de beoogde partij niet door de Bibob-toets komt;
- indien de beoogde partij niet tevens het Belendend Perceel zal verkrijgen.

21.2 Indien Ontwikkelaar het Erfpachtrecht wil doen vestigen op naam van een ander, behoeft de Ontwikkelaar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente bereid is om toestemming te verlenen is zij bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden en garanties te verlangen voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst en het Erfpachtrecht. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

21.3 Ontwikkelaar zal de Gemeente schriftelijk berichten over een voornemen tot juridische splitsing, uiterlijk op de datum van publicatie van het splitsingsvoorstel als bedoeld in artikel 2:334a BW.

Artikel 22 Geheimhouding

22.1 Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van deze Overeenkomst en Bijlagen voor zover deze niet reeds openbaar zijn. Behoudens uitdrukkelijk vooraf schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij, zullen Partijen geen mededelingen doen aan derden over deze Overeenkomst, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en/of daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens

en activiteiten, tenzij een partij hiertoe wettelijk verplicht is. Het vorenstaande heeft geen betrekking op adviseurs, die gebonden zijn aan een wettelijke of contractuele geheimhoudingsverplichting.

22.2 Het bepaalde in dit artikel blijft van kracht gedurende een periode van vijf (5) jaar na het einde van de Overeenkomst.

Artikel 23 Kennisgevingen

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

Ten aanzien van de Gemeente:
Dagelijks bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Plein 40-45
1064 SW Amsterdam

Ten aanzien van Ontwikkelaar:
[adres]

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

Artikel 24 Slotbepalingen

24.1 Partijen dragen ieder de eigen kosten die zij maken in verband met de (uitvoering van de) Overeenkomst.

24.2 De Overeenkomst en de Bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd door middel van schriftelijke overeenstemming in een allonge bij de Overeenkomst.

24.3 Indien een bepaling van de 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 de Overeenkomst, zodat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

24.4 De Overeenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen vormen de volledige rechtsverhouding tussen Partijen met betrekking tot de Bouwkavel en het Bouwprogramma. De Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken die Partijen ten aanzien van de Bouwkavel en het Bouwprogramma hebben gemaakt. Door ondertekening van de Overeenkomst bevestigen Partijen dat de bepalingen uit de Intentieovereenkomst en Ontwikkelovereenkomst (beide aangehecht als **Bijlage [●]**) volledig zijn uitgewerkt, en niet herleven, mocht de Overeenkomst eindigen. Door ondertekening van

de Overeenkomst vervallen alle eerder gemaakte afspraken, welke niet zullen herleven in het geval de Overeenkomst eindigt.

24.5 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

24.6 Eventuele geschillen betreffende het DO en/of het Uitwerkingsplan Wro zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Binnen één maand na de ondertekening van de Overeenkomst zullen Partijen in goed overleg gezamenlijk een bindend adviseur benoemen. Deze bindend adviseur zal eventuele geschillen betreffende het DO en/of het Uitwerkingsplan Wro beslechten door middel van een voor beide Partijen bindend advies. De bindend adviseur zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) werkdagen nadat het geschil aan de bindend adviseur is voorgelegd. Ingeval Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de te benoemen deskundige, dan zal de deskundige op verzoek van de meeste gerede partij worden benoemd door de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw op grond van de lijst met Architect-leden. Partijen dragen gezamenlijk ieder voor de helft de kosten van de bindend adviseur. De bindend adviseur zal, wanneer de opgelopen vertraging als gevolg van het bindend advies uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen, de termijnen in de Planning verlengen met de duur van de vertraging die aan de Gemeente is toe te rekenen.

24.7 Alle overige geschillen die ontstaan naar aanleiding van de 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.

Aldus opgesteld en ondertekend te Amsterdam op:

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

5.1,2,b

MRP Development B.V.

In verband met het bepaalde in artikel 19

5.1,2,e

5.1,2,e **Realty Partners B.V.**

Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende Bijlagen, die deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Kavelpaspoort Bouwkavel;
Bijlage 2: Terreinspecificatie;
Bijlage 3: Schetsontwerp;
Bijlage 4: Uitwerkingsplan;
Bijlage 5: Verklaring van Stichting Woonzorg Nederland;
Bijlage 6: Factuur waarborgsom;
Bijlage 7: Voorbeeldberekening financiële voorwaarden;
Bijlage 8: Overeenkomst erfpachtuitgifte;
Bijlage 9: Huurovereenkomst;
Bijlage 10: Integriteitsclausule
Bijlage 11: Concept akte wijziging erfpachtrecht en vestigen kwalitatieve verplichting
Bijlage 12: Volmacht ten aanzien van passeren akte
Bijlage 12: Ontwikkelingsovereenkomst en Intentieovereenkomst.

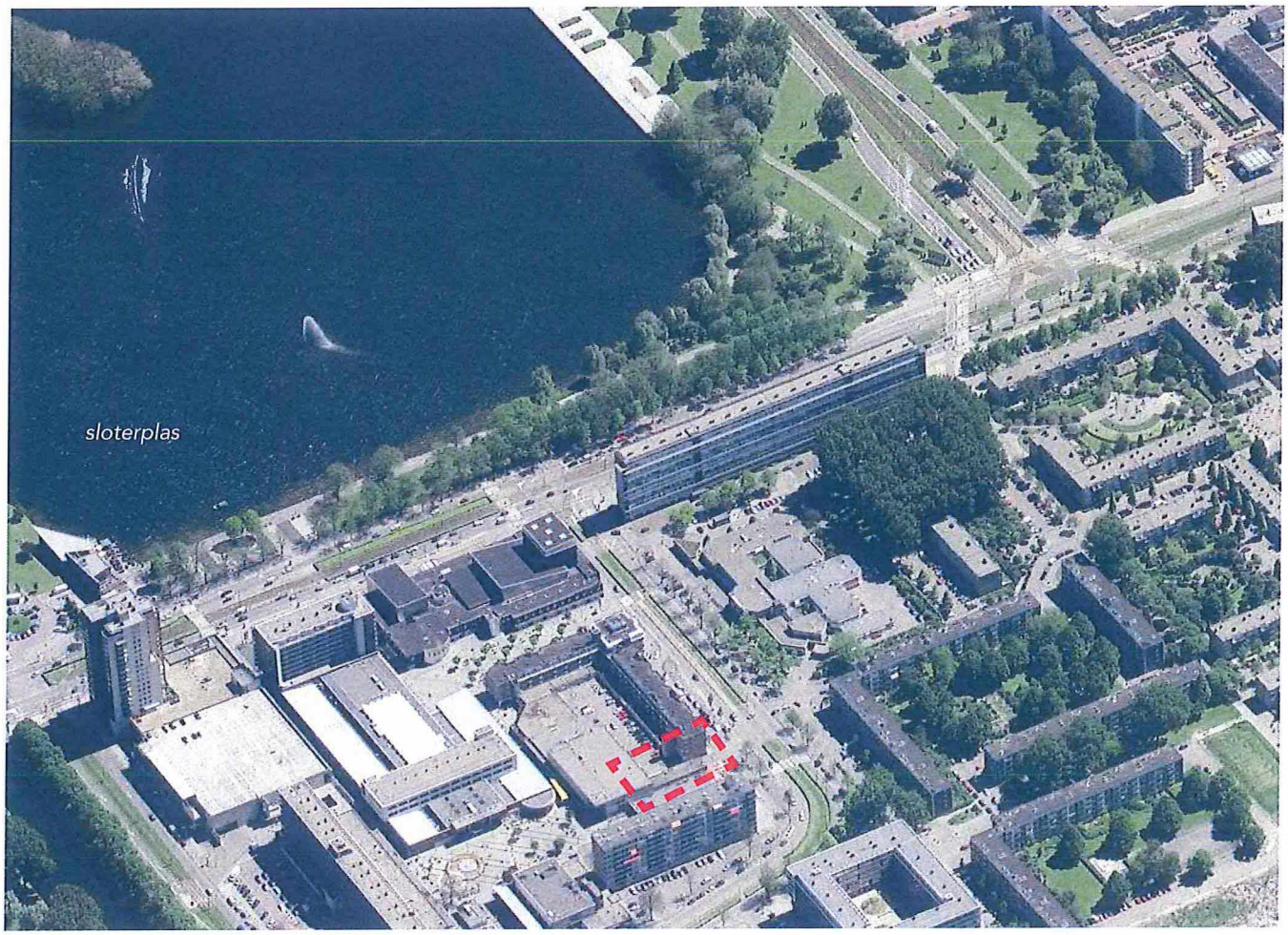
Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Kavelinformatie

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	575 m² (kavel en deel belendend perceel) wordt volle dig uitgegeven)
Max. bebouwing oppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein
Indicatief vloeroppervlak:	minimaal 1.700 m² BVO, maximaal 2.900 m² BVO
Woonprogramma:	maximaal 36 woningen, waarvan 30% woningen met een huurprijs onder de liberatiegrens
Niet-woonfuncties:	maximaal 515 m² BVO detailhandel
Planning:	start bouw in 2017/18 oplevering bouw in 2019/20
Informatie:	www.centrumnieuwwest.nl

▼ *Luchtfoto van de locatie in de huidige situatie Osdorpplein met projectie van de locatie*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

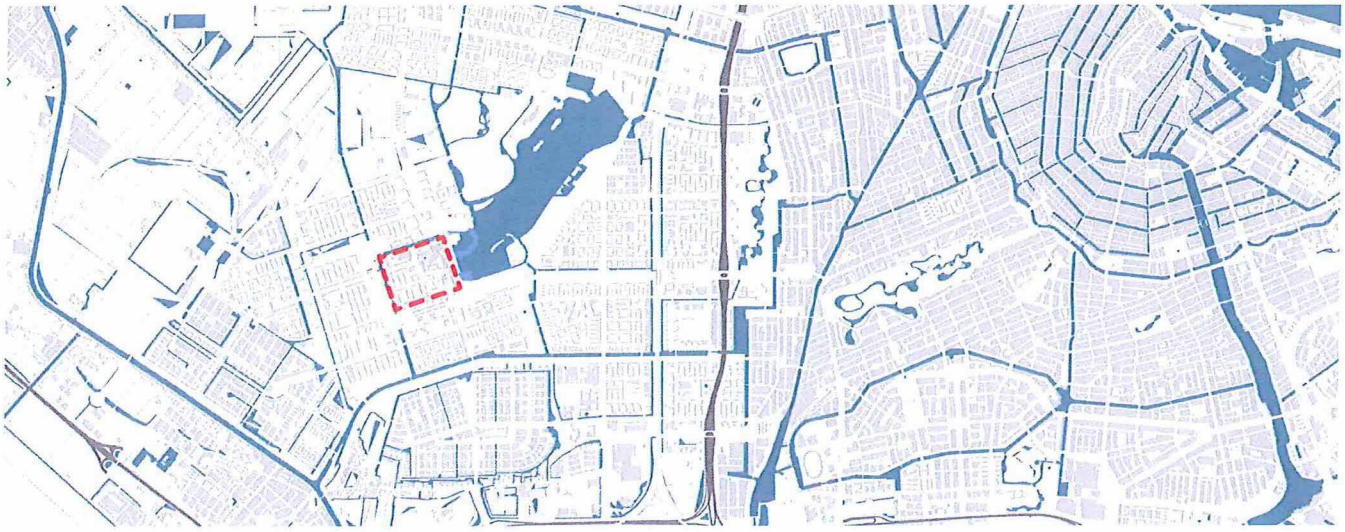
Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Locatie & ambitie

Deelgebied Fly-Inn is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 145.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om van het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West gaat daarom de komende jaren een grote transformatie doormaken. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met nieuwe straatjes met nieuwe winkels, horeca en leisure. De nieuwe winkelstraten sluiten wat breedte betreft aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw. Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades. Ook de oever van de nabij gelegen Sloterplas wordt opnieuw ingericht waarbij de relatie met het winkelgebied verbetert . Door het realiseren van horeca op de oever wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) is in ontwikkeling.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw- West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld.
Voor deelgebied Fly-Inn wordt de sloop-nieuwbouw en uitbreiding van de huidige opstallen voorzien. In de nieuwbouw is detailhandel in de plint voorzien met daarboven 36 woningen. Dit is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Aangezien er op deze locatie geen ruimte is voor gebouwde parkeervoorzieningen zal de parkeervraag voortvloeiend uit de bebouwing opgelost worden in de tegenovergelegen bouwblokken in de Don Bosco-locatie en SDK-locatie.

Locatie centrum Nieuw-West in de stad ▼

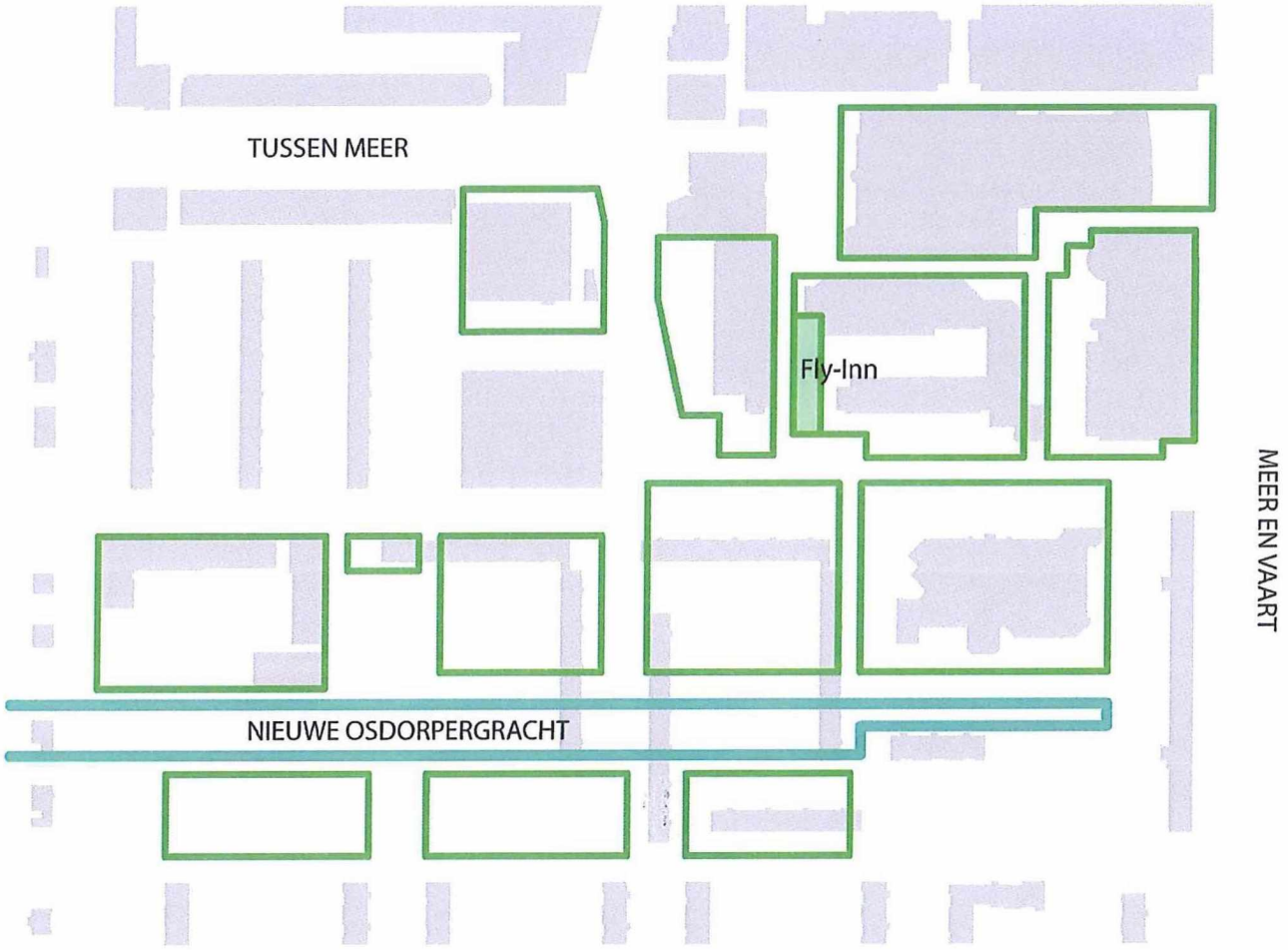


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

▼ *De Fly-Inn en omliggende projecten*



▼ *Impressie toekomstige omgeving van de locatie, kijkend in zuidelijke richting*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Bouwregels

- Bouwhoogten

De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter.

- Plinthoogte

De plinthoogte van de winkels dient aan te sluiten op de bestaande plinthoogte en mag maximaal 4,5 meter zijn. De entree op de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld.

- Aan- en uitbouwen

Alle schotels, trafohuisjes, verdeelstations, afvalpunten voor winkeliers en voorzieningen, etc. worden inpandig mee ontworpen of ingepast.

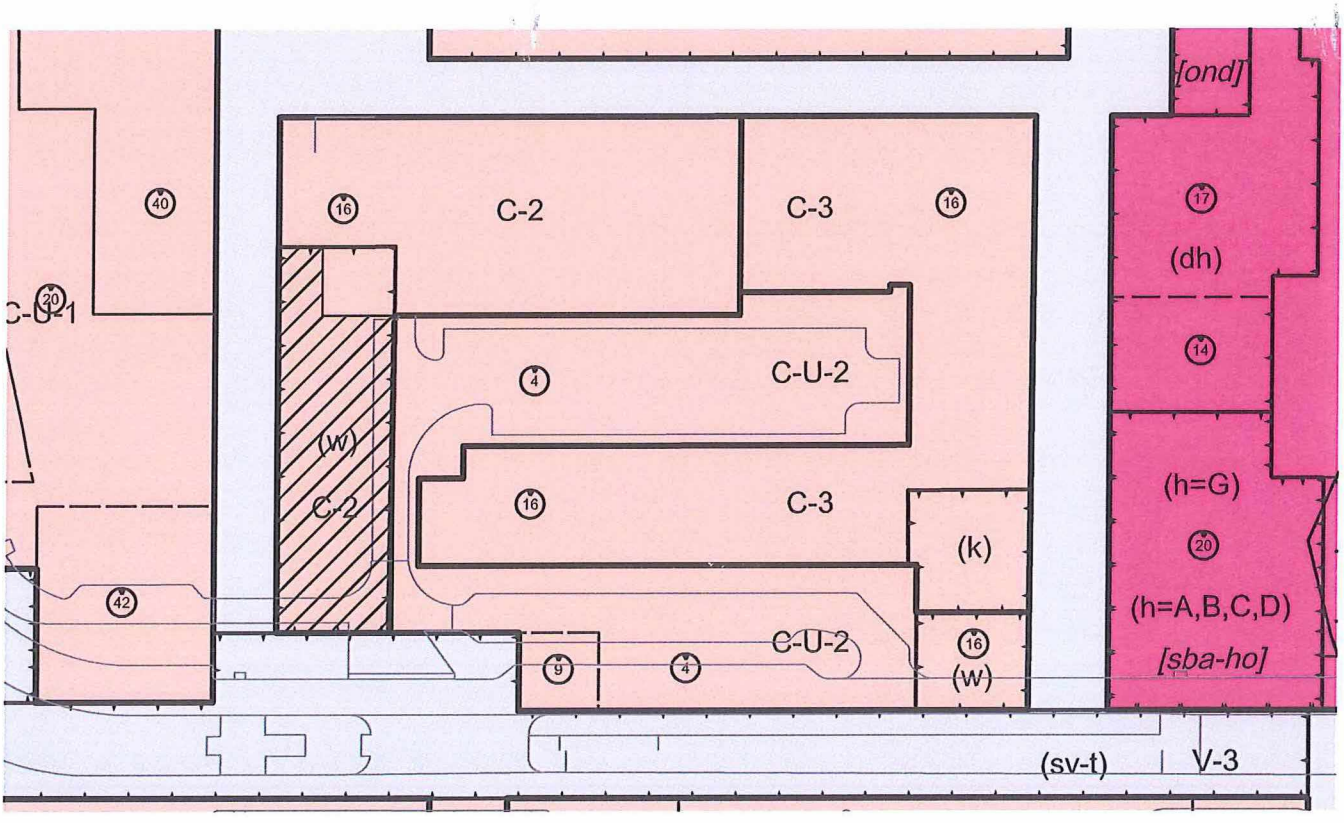
- Klimaatneutraal bouwen

Per 01/01/2015 moet voldaan worden aan het Bouwbesluit met een EPC-norm van 0,4.

- Stadsverwarming

Aansluiting op stadsverwarming is voorgeschreven, tenzij alternatieven (zoals wko) voor betere resultaten zorgen.

▼ *Bestemmingsplan*



Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Programma

- Wonen

Op verdieping kunnen maximaal 36 woningen worden gerealiseerd en waarvan 30 % van de woningen op basis van het definitief ontwerp (DO) een huurprijs onder de liberalisatiegrens moet hebben.

- Niet- wonen

Minimaal 90% van de begane grond nieuwbouw moet bestaan uit detailhandel/horeca.
Maximaal 515 m2 detailhandel.

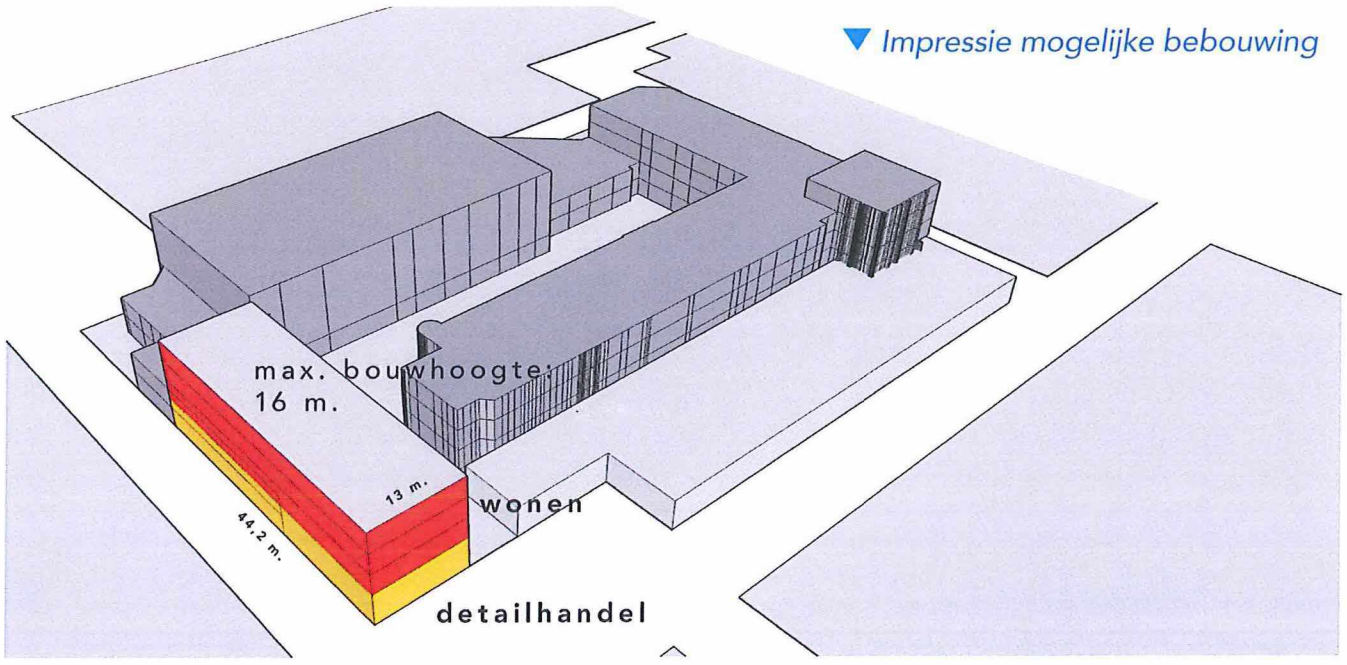
- Parkeren / bergingen

Gezien de beperkte ruimte op de locatie zal de bestaande en toename van de parkeervraag elders binnen Plein Zuid (nl op de zg Don Bosco locatie) opgelost worden.
Voor de bevoorrading van de winkels blijft de achterzijde van de winkels toegankelijk voor vrachtverkeer.

- Verevening

Bij afname van meerdere bouwenveloppen mag er, binnen de contouren van het matenplan en bestemmingsplan, verevening plaatsvinden tussen de programma's van de verschillende bouwenveloppen.

▼ *Impressie mogelijke bebouwing*

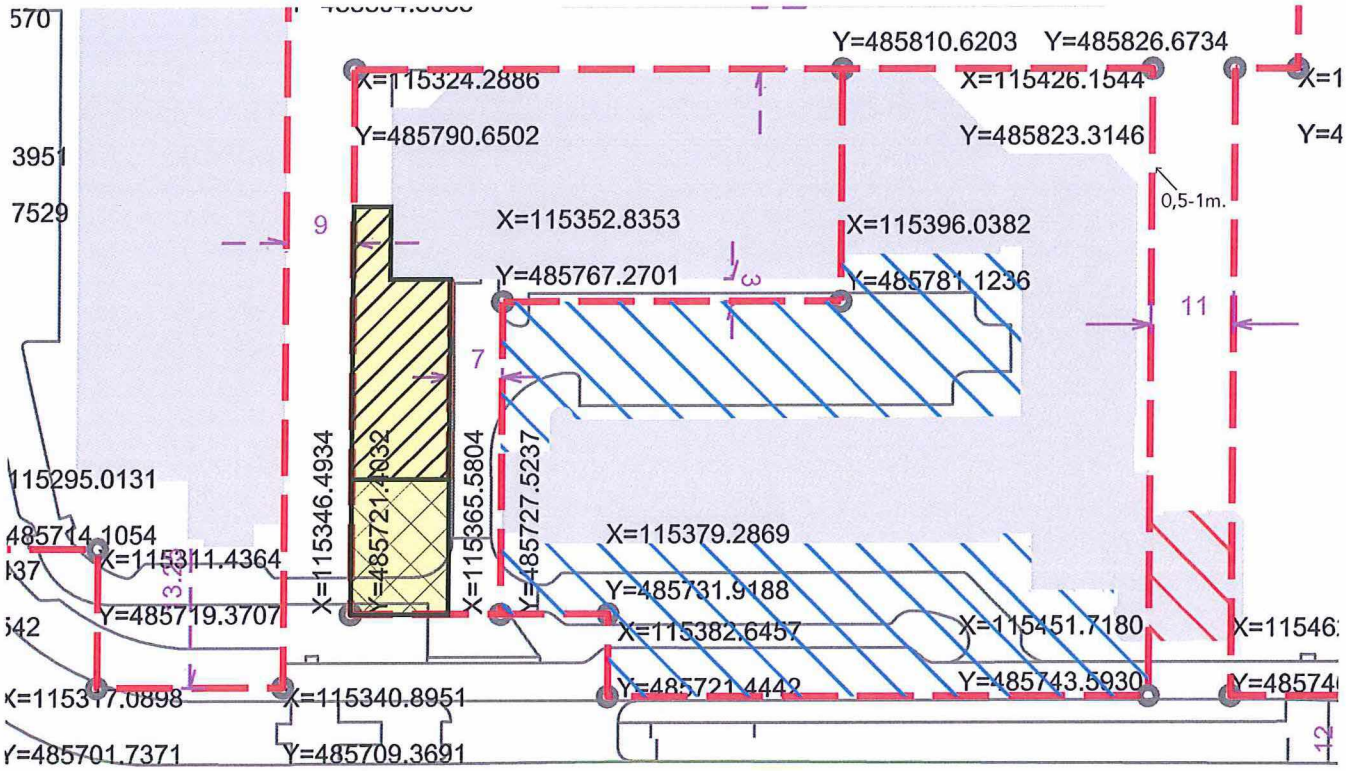


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

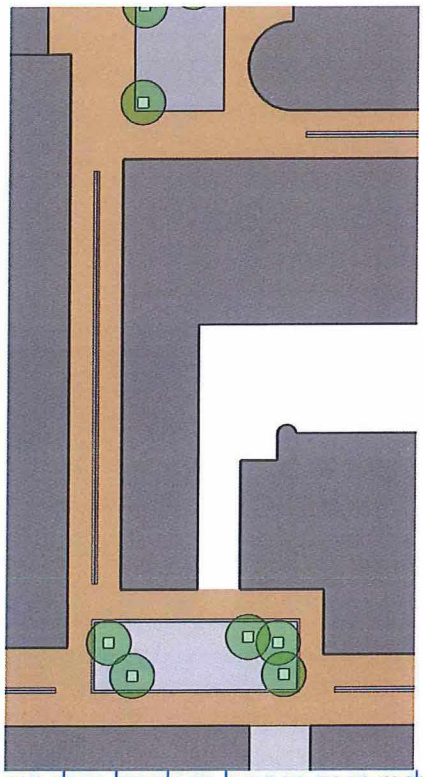
Fly-Inn-locatie - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

▼ *Matenplan met rooilijnen, maatvoering en coordinaten*



▼ *Plan openbare ruimte*



De Fly-Inn locatie ligt middenin het nieuwe winkelcentrum, aan de westkant van de Woonzorg locatie. Het grenst aan de zuid- en westzijde aan een voetgangersgebied in de vorm van winkelstraten en een plein. De winkelstraten zijn tussen de 8 en 12 meter breed en zijn voorzien van één materiaal: gebakken klinkers. In het midden van de winkelstraten is een goot met aan weerszijden bijzondere tegels; die een groot formaat hebben en op een speciale manier geplaatst worden. Deze bestrating helpt het publiek de weg te vinden in het winkelcentrum.
Aan de zuidkant ligt een klein pleintje dat zowel verblijfskwaliteit moet krijgen en ruimte moet bieden om de expeditiestraat van de Woonzorg- locatie bereikbaar te houden.
De precieze locaties van fietsnietjes, banken, lantaarns en andere voorzieningen in de openbare ruimte worden later bepaald.

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Bouwenvelopovereenkomst Fly-Inn

Partijen:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE AMSTERDAM** in het bijzonder het Stadsdeel Nieuw-West, te dezen gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en de volmacht van de burgemeester zoals opgenomen onder A.2 van het Bevoegdhedenregister 2014, artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het dagelijks bestuur, de heer A. Baâdoud;

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

(2) De besloten vennootschap **MRP DEVELOPMENT B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht (3584 BA) aan de Archimedeslaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30042265, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,b;

hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

a) de Gemeente en Ontwikkelaar op 12 september 2012 een Ontwikkelingsovereenkomst en op 17 maart 2016 een Intentieovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de herontwikkeling van het Fly-Inn blok. Het Fly-Inn blok gelegen is in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort. De herontwikkeling van het Fly-Inn blok plaats zal vinden op de Bouwkavel en op (een deel van) het Belendend Perceel;

b) de bestemming van de Bouwkavel volgens het vigerende bestemmingsplan Osdorp e.o. Centrum – 2 is;

c) de Gemeente als referentiekader het Uitwerkingsplan vastgesteld heeft ten behoeve van het ontwerp en realisatie van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte;

d) het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en op het Belendend Perceel zullen voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden in overeenstemming met de voorwaarden van de Overeenkomst;

e) de Gemeente aan het ontwerp slechts haar medewerking verleent vanuit haar publieke verantwoordelijkheid. Zij draagt aan het plan financieel gezien niet bij, noch draagt zij daarom enig financieel risico. De Gemeente heeft bij het te ontwikkelen Bouwprogramma dan ook geen rechtstreeks economisch belang;

f) de Ontwikkelaar uiterlijk op 1 oktober 2016 het erfpachtrecht ten aanzien van het Belendend Perceel zal verkrijgen.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	4
Artikel 2	Taken van de Gemeente	6
Artikel 3	Taken van de Ontwikkelaar	6
Artikel 4	Uitwerking van VO en DO	6
Artikel 5	Projectleidersoverleg	7
Artikel 6	Bouwkavel en Belendend Perceel	7
Artikel 7	Afwijking/herziening bestemmingsplan en indienen Bouwaanvraag	8
Artikel 8	Waarborgsom	9
Artikel 9	Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat	9
Artikel 10	Erfpachtrecht	9
Artikel 11	Erfpachtcanon	10
Artikel 12	Planning	12
Artikel 13	Publiekrechtelijke taak van de Gemeente	12
Artikel 14	Planschade	13
Artikel 15	Fiscaal	13
Artikel 16	Integriteitsclausule	14
Artikel 17	Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging	14
Artikel 18	Zekerheidsstelling	15
Artikel 19	Informatie-uitwisseling	16
Artikel 20	Overdracht rechten en verplichtingen	16
Artikel 21	Geheimhouding	16
Artikel 22	Kennisgevingen	17
Artikel 23	Slotbepalingen	17

Artikel 1 Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) **Belendend Perceel**: het perceel grond met opstal aan Osdorpplein 801, 802, 803, 804, 907, 908 en 909 te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Sloten (N.H.) sectie E nummer 3669 dat in erfpacht is uitgegeven aan (een rechtsvoorganger van) ASR Levensverzekering N.V. bij akte verleden op 8 december 1971 en ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 4618, nummer 80 en is verkregen door Ontwikkelaar bij akte van [•].

b) **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.

c) **Bouwaanvraag**: de door de Ontwikkelaar conform de Planning in te dienen (ontvankelijke) aanvraag om een Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwprogramma.

d) **Bouwkavel**: het perceel grond aangeduid op bladzijde 6 van het als **Bijlage [•]** aangehechte Kavelpaspoort (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten) als het licht gele gedeelte met ruitarcering (onbebouwde gedeelte).

e) **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel en het Belendend Perceel zal ontwikkelen en realiseren, in overeenstemming met het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

f) **Bouwrijp maken**: het zodanig bewerken van (een deel van) de Bouwkavel dat deze in Bouwrijpe staat komt te verkeren en in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma.

g) **Bouwrijpe staat**: de staat van (een deel van) de Bouwkavel waarin deze in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar op de wijze als beschreven in de als **Bijlage [•]** aangehechte terreinspecificatie.

h) **Bouwterrein**: het gedeelte van de Bouwkavel dat uitgegeven wordt als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

i) **Definitief Ontwerp (DO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het VO, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst, op grond waarvan de Bouwaanvraag wordt ingediend.

j) **Erfpachtrecht**: de uitgifte in erfpacht van het Belendend Perceel en de Bouwkavel als bedoeld in artikel 10.2 onder c.

k) **Erfpachtrecht 1**: het erfpachtrecht dat betrekking heeft op het perceel grond met opstal aan Osdorpplein 801 tot en met 804 en 907 tot en met 909 te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Sloten (N.H.) sectie E nummer 3669 als bedoeld in artikel 10.2.

l) **Garant**: de besloten vennootschap Meijer Realty Partners B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58723552.

m) **Garantie**: de garantie van Meijer Realty Partner B.V. zoals omschreven in artikel 18.2.

n) **Intentieovereenkomst**: de tussen Partijen op 17 maart 2016 gesloten intentieovereenkomst.

o) **Kavelpaspoort**: de ruimtelijke en programmatische voorwaarden, die zijn aangehecht als **Bijlage [●]** bij de Overeenkomst, voor het opstellen van het VO en DO en de realisatie van het Bouwprogramma.

p) **Noodspoor:** het noodspoor van de tram, gelegen langs de Bouwkavel.

q) **Omgevingsvergunning**: de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Bouwprogramma.

r) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de tussen Partijen op 12 september 2012 gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

s) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort, dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht door aanleg van de Voorzieningen.

t) **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst.

u) **Overmacht**: betekent feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan de Ontwikkelaar. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, een tekort of niet beschikbaarheid van/aan materieel of personeel, wanprestatie of insolventie van (onder) aannemers en/of leveranciers of soortgelijke omstandigheden in ieder geval geen overmacht opleveren.

w) **Planning**: de bindende planning, zoals uitgewerkt in artikel 12 van de Overeenkomst.

v) **Projectleidersoverleg**: het periodieke overleg tussen de Gemeente en Ontwikkelaar met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

x) **Schetsontwerp**: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar opgestelde schetsontwerp, aangehecht als **Bijlage [●].**

y) **Uitwerkingsplan**: het uitwerkingsplan Plein Zuid, vastgesteld door de Deelraad van de Gemeente op 25 september 2013, dat aan de Overeenkomst is aangehecht als **Bijlage [●]**.

z) **Voorlopig Ontwerp (VO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen voorlopig ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

aa) **Voorzieningen**: de nader vast te stellen voorzieningen, waaronder de afvalverzameling, die door of namens de Gemeente zullen worden aangelegd in de Openbare Ruimte indicatief aangeduid in het als Bijlage [●] aangehechte Kavelpaspoort.

Artikel 2 Taken van de Gemeente

2.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst (limitatief), in haar privaatrechtelijke hoedanigheid zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk Bouwrijp maken van de Bouwkavel wat betreft het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven;

b) het binnen de gestelde termijnen nemen van een besluit omtrent het door Ontwikkelaar voorgelegde DO;

c) het tijdig, conform de Planning verwijderen van het Noodspoor (ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma);

d) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk aanleggen van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte, met dien verstande dat de Gemeente er naar streeft dat de aanleg van de Voorzieningen gereed is op het moment van oplevering van het Bouwprogramma.

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaar

3.1 Ontwikkelaar draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst, voor eigen rekening en risico zorg voor:

a) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente ter informatie zenden van het VO en het tijdig, conform de Planning, aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen van het DO;

b) het tijdig indienen van de Bouwaanvraag en alle overige aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma, en het voeren van overleg daarover met het de betrokken instanties;

c) de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma in overeenstemming met het DO, de onherroepelijke Omgevingsvergunning en de overige voorwaarden van de Overeenkomst.

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO

4.1 Ontwikkelaar zal het VO en DO voor eigen rekening en risico (doen) opstellen. Het VO en DO dienen ten minste te voldoen aan:
- het Schetsontwerp;
- het Kavelpaspoort.

4.2 Zowel het VO als het DO zullen aan de Gemeente ter beschikking gesteld worden. Ontwikkelaar zal het VO alleen ter informatie aan de Gemeente zenden. De Gemeente zal het DO – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – toetsen en beoordelen op basis van alle in artikel 4.1 genoemde documenten. Deze privaatrechtelijke toetsing houdt uitdrukkelijk geen toetsing in ten aanzien van de publiekrechtelijke vereisten.

4.3 Ontwikkelaar zal het DO conform de Planning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. De Gemeente zal het DO privaatrechtelijk toetsen en beoordelen en verstrekt eventueel commentaar uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het DO. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO niet (geheel) voldoet aan de in artikel 4.1 genoemde documenten, dan zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan Ontwikkelaar meedelen. Ontwikkelaar zal het DO aanpassen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het schriftelijke commentaar van de Gemeente. Binnen een termijn van uiterlijk één (1) maand na ontvangst van het aangepaste DO zal de Gemeente het DO opnieuw beoordelen. Keurt de Gemeente het DO (opnieuw) af, dan is sprake van een geschil, dat door middel van bindend advies beslecht zal worden op de wijze als bepaald in artikel 23.6.

4.4 De goedkeuring van het DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma (uitsluitend) voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden en dat (uitsluitend) Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO en de Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal het privaatrechtelijk goedgekeurde DO ten grondslag leggen aan de door haar in te dienen Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal de Bouwaanvraag indien bij het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam waarna publiekrechtelijke beoordeling zal plaatsvinden.

Artikel 5 Projectleidersoverleg

5.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen eenmaal per vier (4) weken in het Projectleidersoverleg over de voortgang van het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma en de afstemming daarvan met de aanleg van de Voorzieningen.

5.2 Aan het Projectleidersoverleg zullen deelnemen:
namens de Gemeente: • [functie];

namens Ontwikkelaar: • [functie].

5.3 De deelnemers aan het Projectleidersoverleg zijn niet bevoegd Partijen te vertegenwoordigen. Hetgeen is besproken in het Projectleidersoverleg zal worden vastgelegd in notulen. De concept notulen zullen worden opgesteld door Ontwikkelaar binnen twee (2) weken na het Projectleidersoverleg.

5.4 De inhoud van de Overeenkomst kan niet worden gewijzigd door middel van notulen. Wijziging van de Overeenkomst kan slechts plaatsvinden door middel van een door beide Partijen ondertekende allonge.

Artikel 6 Bouwkavel en Belendend Perceel

6.1 De Gemeente is eigenaar van de Bouwkavel. De Bouwkavel is gelegen naast het Belendend Perceel. Partijen stellen vast dat het Bouwprogramma uitsluitend gerealiseerd kan worden op de Bouwkavel en het Belendend Perceel gezamenlijk.

6.2 Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om de opstal op het Belendend Perceel voor eigen rekening en risico te slopen. Uiterlijk op de dag waarop met de bouw wordt gestart zal Ontwikkelaar een sloopmelding doen ter zake van voornoemde sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden zullen zijn afgerond uiterlijk binnen vier (4) maanden na de sloopmelding. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 afstemmen wanneer voornoemde sloop plaats zal vinden.

6.3 Ontwikkelaar zal het erfpachtrecht ten aanzien van het Belendend Perceel, verkrijgen van ASR Levensverzekering N.V., ter uitvoering van de onvoorwaardelijke en onherroepelijke gesloten koopovereenkomst de dato 6 april 2016 tussen ASR Levensverzekering N.V. en Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal de koopovereenkomst inschrijven in de openbare registers conform het bepaalde in artikel 7:3 BW voor het ondertekenen van de Overeenkomst; een afschrift van deze akte zal als **Bijlage [●]** aan de Overeenkomst worden gehecht.

Artikel 7 Afwijking/herziening bestemmingsplan en indienen Bouwaanvraag

7.1 Ontwikkelaar is gerechtigd om voor eigen rekening en risico afwijking of herziening van het vigerende bestemmingsplan te verzoeken, binnen de reikwijdte van het Kavelpaspoort (waaronder ook begrepen een eventuele binnenplanse herziening van het vigerende bestemmingsplan). Het bepaalde in artikel 13 is van overeenkomstig toepassing op voornoemd verzoek tot afwijking of herziening van het vigerende bestemmingsplan. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking of herziening van het vigerende bestemmingsplan niet belemmeren.

7.2 Ontwikkelaar garandeert dat de gewenste afwijking of herziening van het vigerende bestemmingsplan geen vertraging ten opzichte van de Planning zal opleveren. In geval van (dreigende) vertraging treedt Ontwikkelaar met de Gemeente in overleg teneinde de vertraging tot een minimum te beperken.

7.3 Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke Bouwaanvraag in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO.

7.4 Indien Ontwikkelaar een Bouwaanvraag indient waarbij het bouwplan inhoudelijk afwijkt van het goedgekeurde DO dan zal de Gemeente Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen (de) tekortkoming(en) te herstellen binnen een redelijke termijn van maximaal één (1) maand. In geval Ontwikkelaar (de) tekortkoming(en) niet tijdig herstelt, dan verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250.000,- (*zegge:* tweehonderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het recht om de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen op grond van artikel 17.2. Ontwikkelaar is geen boete verschuldigd indien het goedgekeurde DO aangepast/gewijzigd dient te worden op grond van publiekrechtelijke vereisten die door de Gemeente - in haar publiekrechtelijke hoedanigheid – worden gesteld, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

Artikel 8 Waarborgsom

8.1 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **€ 42.388,-** (*zegge*: tweeënveertigduizend driehonderdachtentachtig euro). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen één (1) maand na ondertekening van de Overeenkomst op basis van de als **Bijlage [●]** aangehechte factuur; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente is Ontwikkelaar een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke handelsrente als bedoeld onder 6:119a BW;
b) de waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht verrekend met hetgeen de Ontwikkelaar uit hoofde van het erfpachtrecht verschuldigd is;
c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Artikel 9 Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat

9.1 Uiterlijk op 1 mei 2018 zal het Noodspoor verlegd zijn en zal de Gemeente de Bouwkavel aan Ontwikkelaar in erfpacht uitgeven (uiterste ingangsdatum Erfpachtrecht). Indien er sprake is van vertraging in het verleggen van het Noodspoor zal de Planning overeenkomstig worden aangepast, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook verschuldigd is aan Ontwikkelaar.

9.2 Indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt als gevolg waarvan de Bouwkavel later dan 1 mei 2018 in erfpacht wordt uitgegeven, zal over de periode van 1 mei 2018 tot aan de datum van uitgifte in erfpacht geen indexering van de grondprijs – zoals beschreven in artikel 11.6 – worden toegepast. Ontwikkelaar is verder niet gerechtigd tot enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook, indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt.

9.3 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om het Noodspoor zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te (doen) verleggen zodat de uitgifte van het Erfpachtrecht zo spoedig mogelijk (eerder dan 1 mei 2018) kan plaatsvinden. Bij het indienen van de Bouwaanvraag zal tevens een verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente worden gedaan om het Noodspoor eerst te verwijderen en in een later stadium het nieuwe Noodspoor aan te leggen. Dit betreft een inspanningsverplichting, het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dient hier nadrukkelijk mee in te stemmen. Tevens zal in het Projectleidersoverleg de versnelling ten aanzien van het verleggen van het Noodspoor centraal staan waarbij onder andere onderzocht zal worden of de Bouwkavel in erfpacht uitgegeven kan worden indien het Noodspoor nog niet (volledig) verwijderd is, zodat reeds gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden op een ander deel van de Bouwkavel.

Artikel 10 Erfpachtrecht

10.1 De Overeenkomst omvat tevens de onvoorwaardelijke uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaar is derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon en de te betalen afkoopsom dient nog bepaald te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 11. De uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000"). Het Erfpachtrecht wordt gevestigd binnen twee (2) weken nadat het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven in Bouwrijpe staat zal verkeren (eventueel met aanwezigheid van Noodspoor, zoals omschreven in artikel 9.3).

10.2 Erfpachtrecht 1 (het Belendend Perceel) is al aan Ontwikkelaar in erfpacht uitgegeven. Om het Erfpachtrecht uit te geven, zullen de volgende stappen worden doorlopen:

a) de Ontwikkelaar zal om niet afstand doen van het Erfpachtrecht 1 (erfpachtrecht Belendend Perceel), welke afstanddoening door de Gemeente zal worden geaccepteerd, met als rechtsgevolg dat de Gemeente vol eigenaar wordt van het Belendend Perceel;
b) de Gemeente zal de Bouwkavel en het Belendend Perceel splitsen in appartementsrechten;
c) de Gemeente zal de appartementsrechten (Bouwkavel en Belendend Perceel) in erfpacht uitgeven (Erfpachtrecht);
d) de uitgifte zal plaatsvinden op basis van **Bijlage [●]** en onder toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000").

10.3 De goederenrechtelijke structurering als beschreven in artikel 10.2 zal op hetzelfde moment plaatsvinden ten overstaan van een door Ontwikkelaar te kiezen notaris. De kosten van de goederenrechtelijke structurering zijn voor Ontwikkelaar

Artikel 11 Erfpachtcanon

11.1 De minimale grondwaarde en de minimale afkoopsom van het Belendend Perceel en de Bouwkavel bedraagt gezamenlijk in ieder geval **€ 1.412.916** (zegge: één miljoen vierhonderdtwaalfduizend negenhonderdzestien euro), prijspeil 1 januari 2015 incl. optimalisatiekorting (zie artikel 11.4) en reductie (zie artikel 11.3). De afkoopsom en de grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6.

11.2 De definitieve grondwaarde en daaruit volgend de afkoopsom voor het Erfpachtrecht zal worden berekend op grond van het definitief ontwerp van het Bouwprogramma conform de bij het ondertekenen van de Overeenkomst geldende versie van de NEN 2580 en de volgende van toepassing zijnde grondprijzen (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	**Eenheid**	**Grondprijs (prijspeil 2015)**
Appartementen	Per m² GO/GBO	€ 384
Detailhandel/winkels	Per m² BVO	€ 2592

begane grond		
Horeca (niet zijnde fastfood)	Per m² BVO	€ 1434

Indien het Bouwprogramma zoals weergegeven in de als **Bijlage [●]** aangehechte indicatieve voorbeeldberekening niet wijzigt, dan is Ontwikkelaar de minimale afkoopsom als weergegeven in artikel 11.1 verschuldigd welke zal worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Indien er een wijziging van het Bouwprogramma plaatsvindt, zullen deze wijzigingen afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Als **Bijlage [●]** wordt een indicatieve voorbeeld berekening aangehecht ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom. Aan deze bijlage kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve grondwaarde en afkoopsom kunnen niet lager zijn dan de minimale grondwaarde en minimale afkoopsom zoals weergegeven in artikel 11.1.

11.3 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en afkoopsom geldt dat (als het ware) een vervroegde herziening van het thans bestaande erfpachtrecht (Belendend Perceel) plaats zal vinden, gecombineerd met een perceeluitbreiding met betrekking tot de Bouwkavel, zodat er vanaf ingangsdatum van de beoogde uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht een nieuw tijdvak van 50 jaar zal ingaan. Er zal een restitutie middels verrekening plaatsvinden van het gedeelte van de in het verleden betaalde afkoopsom die ziet op de periode vanaf ingangsdatum van de beoogde erfpachtwijziging(en) tot en met het einde van het huidige tijdvak van het thans bestaande erfpachtrecht, zijnde 30 juni 2019, welk erfpachtrecht is gevestigd bij akte van 7 december 1971, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 4618, nummer 80. Voorts zal de erfpachtcanon ten aanzien van het Bouwprogramma van het Belendend Perceel worden gereduceerd met vijfentwintig (25) procent.

11.4 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom ten aanzien van de Bouwkavel geldt dat er een optimalisatiekorting van 10% geldt over de grondprijzen zoals weergegeven in de tabel bij 11.2.

11.5 Binnen acht (8) weken na indienen van de Bouwaanvraag zal de Gemeente Ontwikkelaar een (uitgewerkte) overeenkomst tot erfpachtbevestiging doen toekomen. Voornoemde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en daarmee de definitieve grondwaarde en afkoopsom zullen gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage [●]** aangehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. De Ontwikkelaar zal de erfpachtcanon over het volle nieuwe erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar afkopen, middels betaling van een afkoopsom ineens.

11.6 De in dit artikel genoemde grondprijzen, grondwaarde en de afkoopsom van de grondwaarde zijn prijspeil 1 januari 2015, exclusief omzetbelasting en zullen geïndexeerd worden tot het moment van ingangsdatum Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2015 (CPI = 98,15). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden

gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 12 Planning

12.1 De data en termijnen genoemd in de Planning zijn bindend, met uitzondering van de datum van het zenden van het VO ter goedkeuring aan de Gemeente.

12.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

12.3 Ingeval van vertraging ten opzichte van de Planning schuiven alle in de Planning genoemde momenten met een gelijke periode op, indien en voor zover de Ontwikkelaar aantoont dat de opgetreden vertraging wordt veroorzaakt door Overmacht of door toedoen van de Gemeente. Partijen zullen in dat geval gezamenlijk de gewijzigde Planning vaststellen.

12.4 De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

Onderwerp	**Artikel**	**Termijn**
Verkrijgen Belendend Perceel van ASR Levensverzekering N.V.		uiterlijk 1 oktober 2016
Betaling waarborgsom	Artikel 8	binnen één (1) maand na ondertekening Overeenkomst
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	Artikel 4	de streefdatum is binnen zes (6) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	Artikel 4	binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Indienen Bouwaanvraag	Artikel 7	uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO
Noodspoor verleggen en uitgifte in erfpacht Bouwkavel in Bouwrijpe staat	Artikel 9	1 mei 2018 of zoveel eerder/later als geldt op grond van artikel 9.

Artikel 13 Publiekrechtelijke taak van de Gemeente

13.1 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 de Overeenkomst valt.

13.2 Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de verkrijging door Ontwikkelaar van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

13.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van (publiekrechtelijke) besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 14 Planschade

14.1 Ontwikkelaar is gehouden om eventuele planschade van derden die verband houdt met de ontwikkeling van het Bouwprogramma te vergoeden indien deze planschade het gevolg is van wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan die op verzoek van Ontwikkelaar plaats hebben gevonden. Alle kosten, waaronder maar niet beperkt tot de kosten van de planschade adviseur, de kosten van eventuele juridische procedures/minnelijke regelingen of overige kosten die uit een eventuele aanvraag in verband met planschadevergoeding voortvloeien, komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal deze kosten binnen twee (2) weken na ontvangst van de factuur voldoen.

14.2 De Gemeente zal aanvragen van derden tot vergoeding van planschade die voortvloeien uit en/of samenhangen met (de realisatie van) het Bouwprogramma in behandeling nemen conform het vigerende beleid van de Gemeente (thans de Procedureverordening planschadevergoedingen Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam).

14.3 De Gemeente zal een planschade adviseur aanstellen om het verzoek tot vergoeding van planschade te beoordelen. De door de Gemeente ingeschakelde planschade adviseur zal Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om te reageren op de aanvraag om vergoeding van planschade. Voorts zal Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de planschade adviseur.

14.4 De Gemeente besluit uiteindelijk op de aanvraag tot de vergoeding van planschade. Indien de Gemeente een vergoeding tot planschade vaststelt en deze uitkeert op basis van een onherroepelijk besluit daartoe, is Ontwikkelaar gehouden om het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden.

14.5 Ontwikkelaar is – in overleg met de Gemeente – gerechtigd om met een derde die een aanvraag tot vergoeding van planschade heeft ingediend een minnelijke regeling overeen te komen. Indien een minnelijke regeling overeen gekomen wordt, zal Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de schade lijdende partij voldoen.

Artikel 15 Fiscaal

15.1 Partijen streven ernaar om de Bouwkavel uit te geven als Bouwterrein, zodat de uitgifte belast zal zijn met omzetbelasting. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd.

15.2 Partijen zullen zich inspannen om de uitgifte van het Erfpachtrecht en de in artikel 10 beschreven goederenrechtelijke stappen op een voor de Ontwikkelaar zo fiscaal gunstige wijze te doen plaatsvinden, zonder dat zulks tot een voor de Gemeente ongunstiger situatie mag leiden en/of consequenties mag hebben voor de Planning. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 de wijze waarop het Erfpachtrecht uit gegeven zal worden afstemmen.

Artikel 16 Integriteitsclausule

16.1 De integriteitsclausule aangehecht als Bijlage [•] maakt integraal deel uit van de Overeenkomst en is nadrukkelijk van toepassing op Ontwikkelaar.

Artikel 17 Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging

17.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en de aanleg van de Voorzieningen.

17.2 Onverminderd het bepaalde in de integriteitsclausule (Bijlage [•]) en de wettelijke ontbindings- en beëindigingsmogelijkheden, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:

(i) de betaling van de waarborgsom als bedoeld in artikel 8 uitblijft; of

(ii) Ontwikkelaar niet uiterlijk op 1 oktober 2016 het erfpachtrecht ten aanzien van het Belendend Perceel heeft verkregen; of

(iii) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

(iv) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO een ontvankelijke Bouwaanvraag indient op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO; of

(v) aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken; of

(vi) Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.

17.3 Ingeval van een (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst kan Ontwikkelaar geen enkele aanspraak meer doen gelden op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

17.4 De Gemeente is na de (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaar in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaar gemaakte redelijke kosten.

17.5 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 17.2 tussentijds opzegt, zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige rechtshandeling is vereist, jegens de Gemeente

de waarborgsom zoals genoemd in artikel 8 verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn.

17.6 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal van rechtswege de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht, zoals aangehecht als **Bijlage [•]** eindigen, tenzij het Erfpachtrecht reeds aan Ontwikkelaars is uitgegeven (in welk geval de beëindiging van de Overeenkomst geen gevolgen zal hebben voor de uitgifte van het Erfpachtrecht). Indien de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht eindigt, heeft Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook.

Artikel 18 Zekerheidsstelling

18.1 Om realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en het Belendend Perceel te allen tijde mogelijk te maken, ook indien Ontwikkelaar om welke reden dan ook niet meer in staat is het Bouwprogramma te ontwikkelen en een derde het Bouwprogramma ontwikkelt, verleent Ontwikkelaar een onherroepelijke volmacht om de akte van uitgifte in erfpacht ten aanzien van het Fly-Inn blok van 8 december 1971 ingeschreven in de openbare register te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 4618, nummer 80 te wijzigen en een kwalitatieve verplichting te vestigen ten aanzien van zowel het Fly-Inn blok (Belendend Perceel) als het Woonzorg blok, een en ander conform de akte die is aangehecht als Bijlage [•]. Als Bijlage [•] wordt de onherroepelijke volmacht aangehecht. Deze akte zal worden gepasseerd op een en dezelfde dag als de overdracht aan Ontwikkelaar zal plaatsvinden zoals omschreven in artikel 6.3.

18.2 Voor het geval Ontwikkelaar naar redelijk oordeel van de Gemeente niet nakomt en de Gemeente aan haar verplichtingen heeft voldaan, verbindt de Garant zich bij wijze van een eigen zelfstandige verbintenis ten gunste van de Gemeente om de Overeenkomst volledig na te komen, waaronder de verplichting om het Bouwprogramma te realiseren conform het bepaalde in de Overeenkomst, doch uitsluitend in zoverre en voor zolang als Ontwikkelaar de Overeenkomst zelf niet nakomt. Indien de Gemeente Ontwikkelaar aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant daarvan in kennis stellen. Indien de Gemeente de Garant aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant een redelijke termijn tot nakoming gunnen. In verband met het voorgaande ondertekent de Garant de Overeenkomst.

18.3 Indien en voor zover zowel Ontwikkelaar als de Garant niet in staat zijn om welke reden dan ook de verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen en de Gemeente de Overeenkomst opzegt op grond van artikel 17.2, is de Gemeente éénmalig gerechtigd om de rechten ten aanzien van het Belendend Perceel van zowel het Woonzorg blok als het Fly- Inn blok te verkrijgen tegen betaling van een bedrag van tenminste € 2.700.000,= (zegge: twee miljoen zevenhonderd duizend euro). De definitieve verkrijgingsprijs zal alsdan worden vastgesteld door een door Partijen aangewezen onafhankelijke RICS taxateur waarbij het uitgangspunt van de taxatie de in het Bouwprogramma voorgenomen bestemming van de percelen zal zijn. Indien Ontwikkelaar en Garant niet binnen drie (3) maanden nadat de Gemeente de definitieve verkrijgingsprijs schriftelijk van de onafhankelijke RICS taxateur heeft ontvangen het schriftelijke bericht van de Gemeente hebben ontvangen dat zij de rechten tot die percelen

wenst te verkrijgen voor die verkrijgingsprijs, staat het Ontwikkelaar en Garant vrij de rechten tot die percelen aan een derde te vervreemden.

Artikel 19 Informatie-uitwisseling

19.1 Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene partij verlangd kan worden, door de andere partij niet behoeft te worden verstrekt.

19.2 De bij de Overeenkomst behorende Bijlagen maken onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de Bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 20 Overdracht rechten en verplichtingen

20.1 De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Weigeringsronden zijn in ieder geval (dit betreft geen limitatieve opsomming):

- indien de beoogde partij niet solvabel is;
- indien de beoogde partij niet door de Bibob-toets komt;
- indien de beoogde partij niet tevens het Belendend Perceel zal verkrijgen.

20.2 Indien Ontwikkelaar het Erfpachtrecht wil doen vestigen op naam van een ander, behoeft de Ontwikkelaar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente bereid is om toestemming te verlenen is zij bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden en garanties te verlangen voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst en het Erfpachtrecht. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

20.3 Ontwikkelaar zal de Gemeente schriftelijk berichten over een voornemen tot juridische splitsing, uiterlijk op de datum van publicatie van het splitsingsvoorstel als bedoeld in artikel 2:334a BW.

Artikel 21 Geheimhouding

21.1 Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van deze Overeenkomst en Bijlagen voor zover deze niet reeds openbaar zijn. Behoudens uitdrukkelijk vooraf schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij, zullen Partijen geen mededelingen doen aan derden over deze Overeenkomst, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en/of daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een partij hiertoe wettelijk verplicht is. Het vorenstaande heeft geen

betrekking op adviseurs, die gebonden zijn aan een wettelijke of contractuele geheimhoudingsverplichting.

21.2 Het bepaalde in dit artikel blijft van kracht gedurende een periode van vijf (5) jaar na het einde van de Overeenkomst.

Artikel 22 Kennisgevingen

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

Ten aanzien van de Gemeente:
Dagelijks bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Plein 40-45
1064 SW Amsterdam

Ten aanzien van Ontwikkelaar:
[adres]

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

Artikel 23 Slotbepalingen

23.1 Partijen dragen ieder de eigen kosten die zij maken in verband met de (uitvoering van de) Overeenkomst.

23.2 De Overeenkomst en de Bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd door middel van schriftelijke overeenstemming in een allonge bij de Overeenkomst.

23.3 Indien een bepaling van de 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 de Overeenkomst, zodat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

23.4 De Overeenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen vormen de volledige rechtsverhouding tussen Partijen met betrekking tot de Bouwkavel en het Bouwprogramma. De Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken die Partijen ten aanzien van de Bouwkavel en het Bouwprogramma hebben gemaakt. Door ondertekening van de Overeenkomst bevestigen Partijen dat de bepalingen uit de Intentieovereenkomst en Ontwikkelovereenkomst (beide aangehecht als **Bijlage [●]**) volledig zijn uitgewerkt, en niet herleven, mocht de Overeenkomst eindigen. Door ondertekening van

de Overeenkomst vervallen alle eerder gemaakte afspraken, welke niet zullen herleven in het geval de Overeenkomst eindigt.

23.5 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

23.6 Eventuele geschillen betreffende het DO zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Binnen één maand na de ondertekening van de Overeenkomst zullen Partijen in goed overleg gezamenlijk een bindend adviseur benoemen. Deze bindend adviseur zal eventuele geschillen betreffende het DO beslechten door middel van een voor beide Partijen bindend advies. De bindend adviseur zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) werkdagen nadat het geschil aan de bindend adviseur is voorgelegd. Ingeval Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de te benoemen deskundige, dan zal de deskundige op verzoek van de meeste gerede partij worden benoemd door de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw op grond van de lijst met Architect-leden. Partijen dragen gezamenlijk ieder voor de helft de kosten van de bindend adviseur. De bindend adviseur zal, wanneer de opgelopen vertraging als gevolg van het bindend advies uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen, de termijnen in de Planning verlengen met de duur van de vertraging die aan de Gemeente is toe te rekenen.

23.7 Alle overige geschillen die ontstaan naar aanleiding van de 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.

Aldus opgesteld en ondertekend te Amsterdam op:

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

5.1,2,b
MRP Development B.V.

In verband met het bepaalde in artikel 18

5.1,2,e
Meijer Realty Partners B.V.

Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende Bijlagen, die deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Kavelpaspoort Bouwkavel;
Bijlage 2: Terreinspecificatie;
Bijlage 3: Schetsontwerp;
Bijlage 4: Uitwerkingsplan;
Bijlage 5: Factuur Waarborgsom;
Bijlage 6: Overeenkomst erfpachtuitgifte;
Bijlage 7: Voorbeeldberekening financiële voorwaarden;
Bijlage 8: Concept akte wijziging erfpachtrecht en vestigen kwalitatieve verplichting;
Bijlage 9: Volmacht ten aanzien van passeren akte;
Bijlage 8: Ontwikkelingsovereenkomst en Intentieovereenkomst.

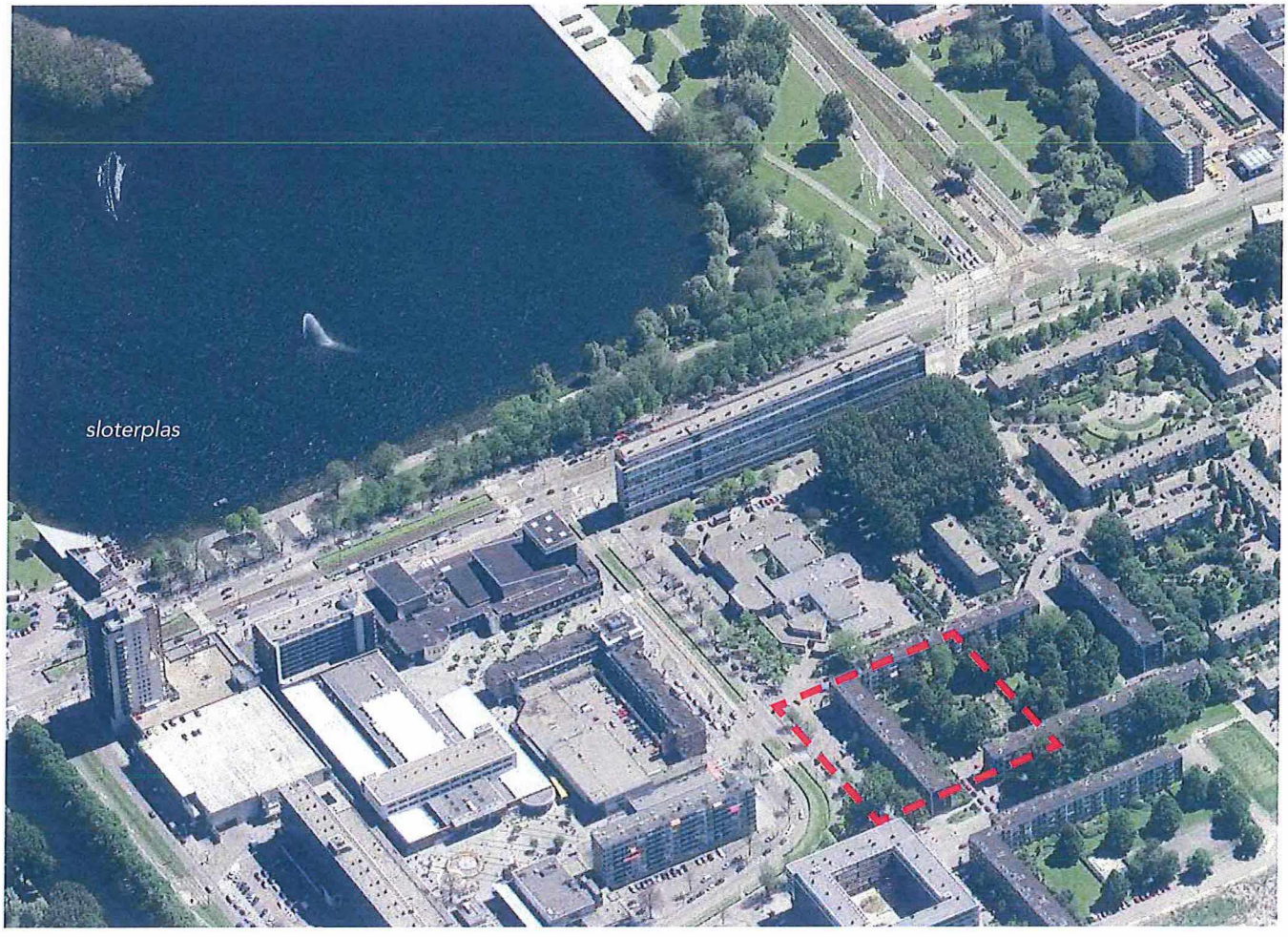
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Kavelinformatie

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	7.720 m² (kavel wordt volledig uitgegeven)
Max. bebouwing oppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein
Indicatief vloeroppervlak:	minimaal 30.000 m² BVO, maximaal 43.000 m² BVO
Woonprogramma:	circa 415 huurwoningen
Niet-woonfuncties (BVO):	maximaal 5.200 m² detailhandel maximaal 1.500 m² horeca / leisure
Planning:	start bouw in 2017/18, oplevering bouw in 2019/20
Informatie:	www.centrumnieuwwest.nl

▼ *Luchtfoto van de locatie in de huidige situatie Osdorpplein met projectie van de locatie*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

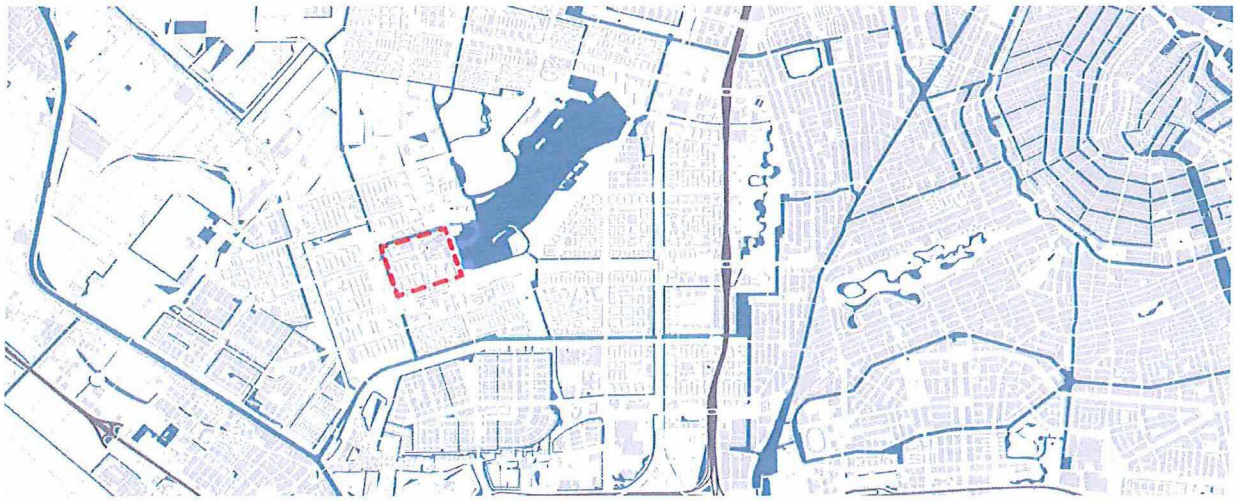
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Locatie & ambitie

De Don Boscolocatie is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 145.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om van het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West gaat daarom de komende jaren een grote transformatie doormaken. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met nieuwe straatjes met nieuwe winkels, horeca en leisure. De nieuwe winkelstraten sluiten wat breedte betreft aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw. Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades.
Ook de oever van de nabij gelegen Sloterplas wordt opnieuw ingericht waarbij de relatie met het winkelgebied verbetert. Door het realiseren van horeca op de oever wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) is in ontwikkeling.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld.
Op de Don Bosco-locatie komt een bouwblok met een mix van functies: winkels, woningen, leisure en parkeren. Dit is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Aan de zuidkant van het bouwblok komt de nieuwe gracht en aan de noordkant een nieuwe winkelstraat. De winkels en leisure komen vooral in de plint aan de noordkant en het wonen is aan de zuidkant gesitueerd. Het bouwblok heeft een belangrijke parkeerfunctie voor de nieuwe functies alsmede voor de omgeving.

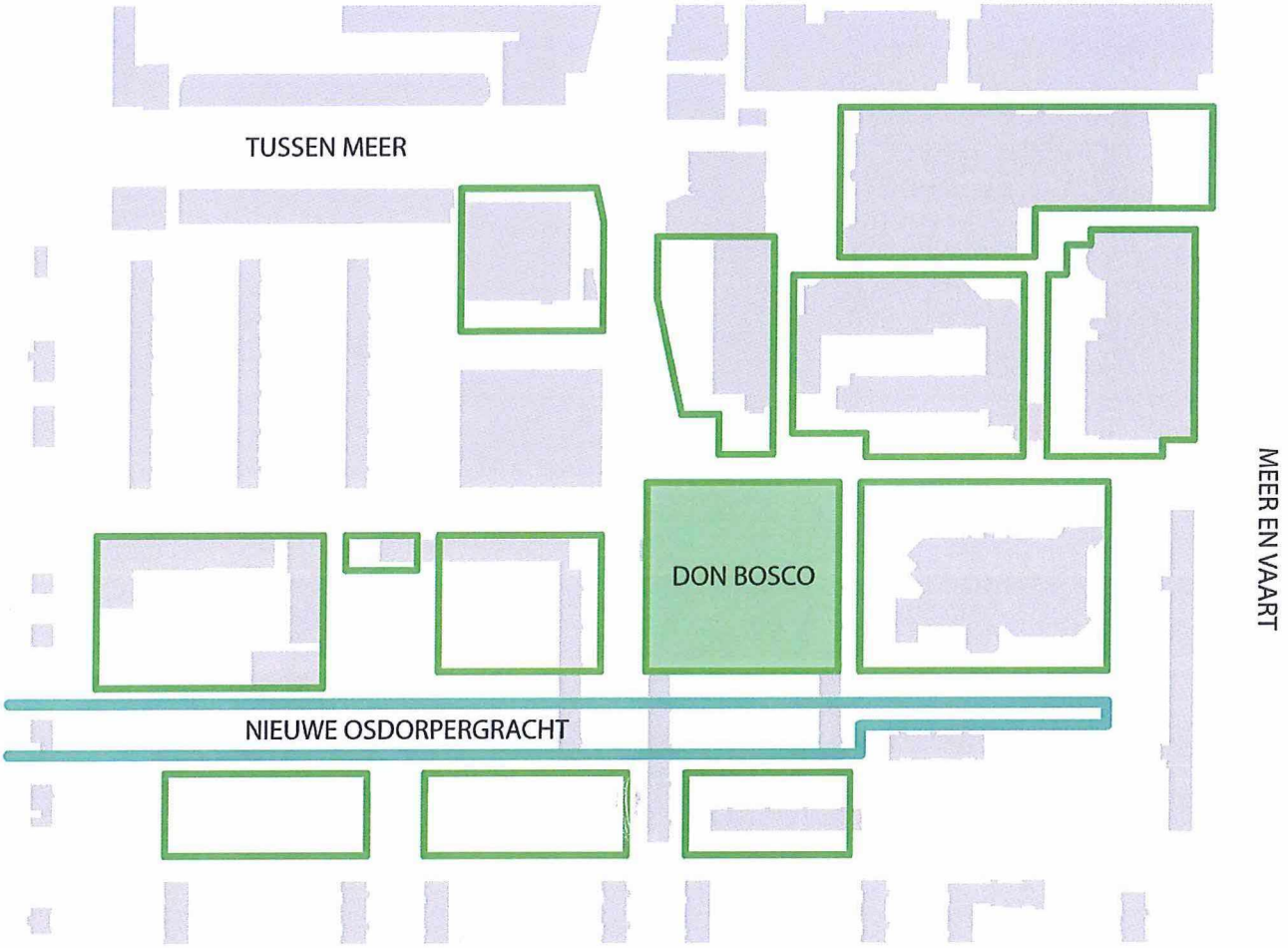
Locatie centrum Nieuw West in de stad



Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

▼ *Don Bosco en omliggende projecten*



▼ *Impressie toekomstige winkelstraat noordzijde (vastgesteld uitwerkingsplan plein zuid 2013)*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Bouwregels

- Bouwhoogten

Conform het bestemmingsplan hoogte accenten aan westkant van blok (aan zuidkant 33 meter en aan noordkant 28 meter); basishoogten zuidkant: 16 meter (en 22 meter) en aan de noordkant: 22 meter

- Plinthoogte

De plinthoogte van de functies in de winkelstraten is minimaal 4,5 meter.
De entree op de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld.

- Aan- en uitbouwen

Alle schotels, trafohuisjes (mits toegestaan), verdeelstations, afvalpunten voor winkeliers en voorzieningen, etc. worden inpandig mee ontworpen of ingepast.

- Margestrook

De openbare ruimte nodigt de bewoners uit om een strook voor de woningen te gebruiken voor allerlei verplaatsbare zaken: bv bankje, bloempotten, etc. Deze strook zal niet uitgegeven worden en blijft onderdeel van de openbare ruimte.

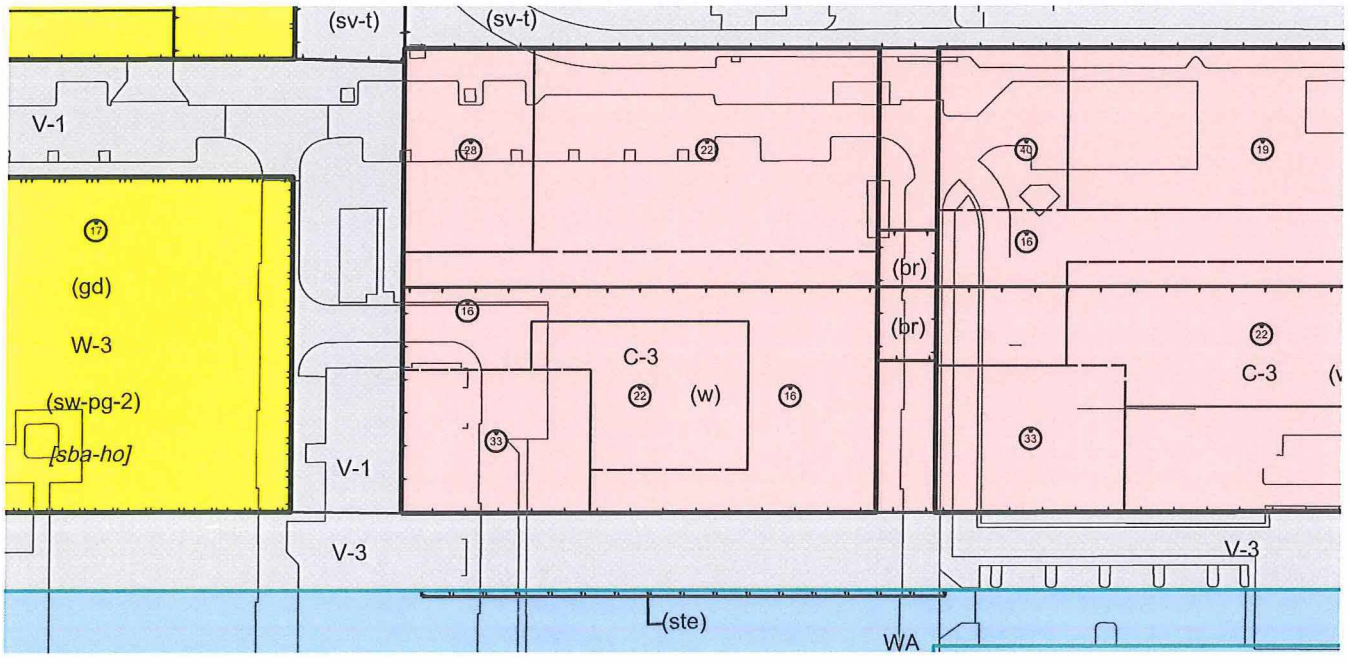
- Klimaatneutraal bouwen

Per 01/01/2015 moet voldaan worden aan het Bouwbesluit met een EPC-norm van 0,4.

- Stadsverwarming

Aansluiting op stadsverwarming is voorgeschreven, tenzij alternatieven (zoals wko) voor betere resultaten zorgen.

▼ *Bestemmingsplan*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Programma

- Wonen (programma 1- wens van ontwikkelaar)

Het maximale totale woningbouwprogramma is circa 415 kleine woningen. De ontwikkelaar moet hiervoor wel toestemming vragen dmv een omgevingsvergunning. Deze huurwoningen zijn bestemd voor young professionals en pas-afgestudeerden. Minimaal 135 van de gerealiseerde woningen moet op basis van het DO (definitief ontwerp) een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben.

- Wonen (programma 2 - conform bestemmingsplan)

Het maximale totale woningbouwprogramma is 140 woningen. Minimaal 30 % van de gerealiseerde woningen op basis van het DO moet een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben.

- Niet- wonen

Minimaal 90% van de begane grond noordgevel moet bestaan uit detailhandel/horeca.
Er kan één supermarkt in het totale centrumgebied toegevoegd worden, mits complementair aan bestaande voorraad supermarkten binnen centrumplan.
Maximaal 5.200 m2 detailhandel (bvo) en max. 1.500 m2 horeca/leisure (bvo).

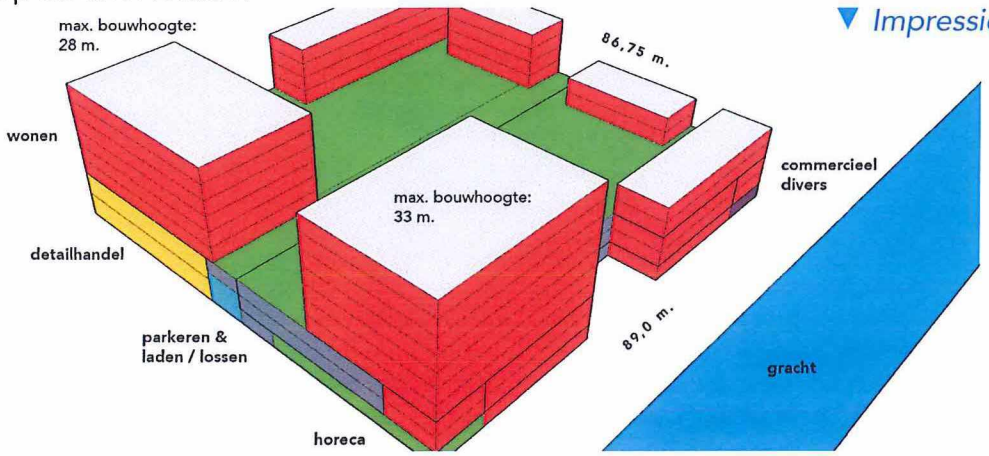
- Parkeren / bergingen (programma 1 en 2)

Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013). Parkeren inpandig oplossen, zowel voor bezoekers als voor bewoners. Voor parkeren (progr 1) dient de ontwikkelaar een verzoek in voor andere parkeernormen, maar realiseert min. 190 parkeerplaatsen. Parkeren (progr 2) volgt de parkeerbalans. Dat is inclusief 45 inpandige parkeerplaatsen ter compensatie verdwijnen maaiveldparkeren huidige situatie. Maximaal 11.000 BVO m2 parkeren en maximaal 2-laags verdiept (ivm grondwaterstromen) en conform bestemmingsplan minimaal 10 meter vanaf bestemming V1/V3 (geldig op begane grond). Er komt betaald parkeren. Conform het bouwbesluit bergingen realiseren t.b.v. de woningen. Ter bevoorrading van de winkeliers binnen kavelgrenzen (inpandig) een laad- en losstrook realiseren vanaf 36 meter achter noordgevel en op verdieping een verbinding realiseren tussen parkeren Don Bosco-locatie en naastgelegen SDK-locatie.

- Verevening

Bij afname van meerdere bouwenveloppen mag er, binnen de contouren van het matenplan en bestemmingsplan, verevening plaatsvinden tussen de programma's van de verschillende bouwenveloppen. Een Omgevingsvergunningsaanvraag voor een hoger aantal woningen (dan in het Bestemmingsplan) op de Don Boscolocatie mag niet ten koste gaan van het aantal woningen op de SDK locatie.

▼ *Impressie mogelijke bebouwing*

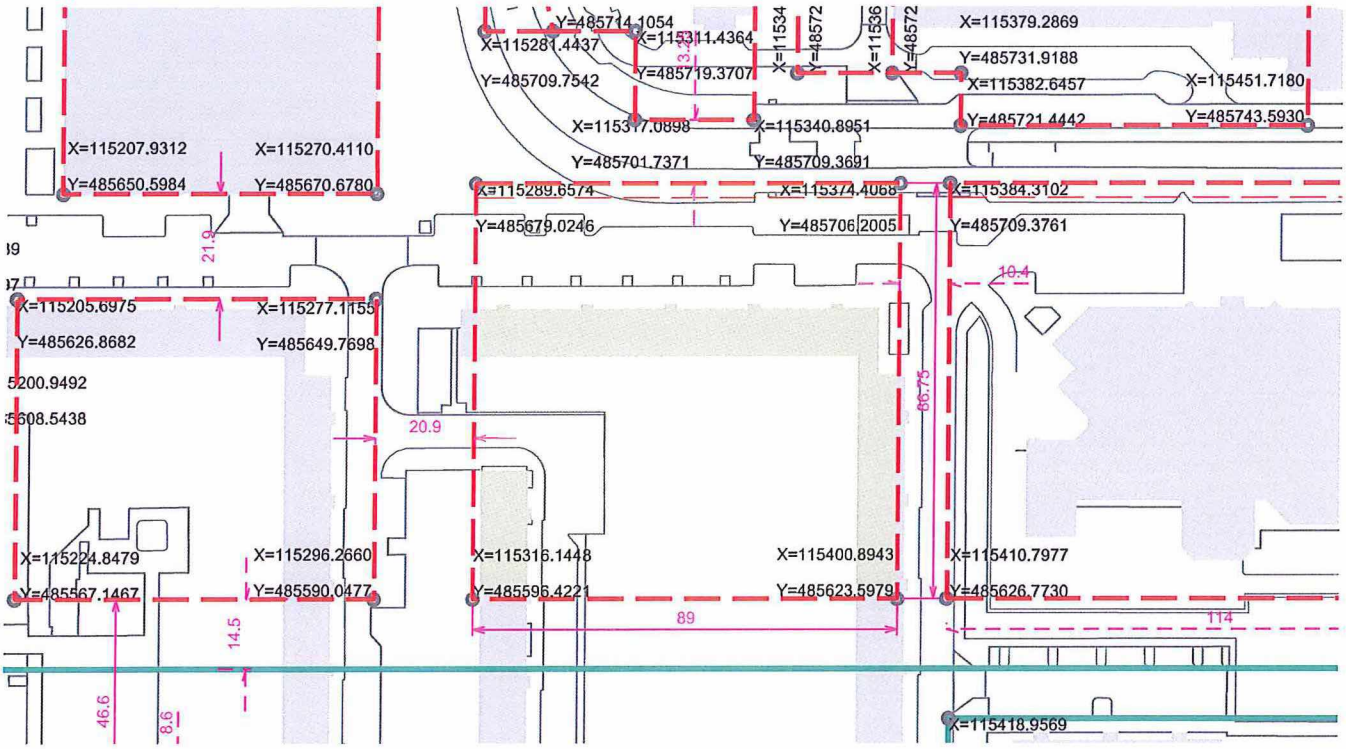


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

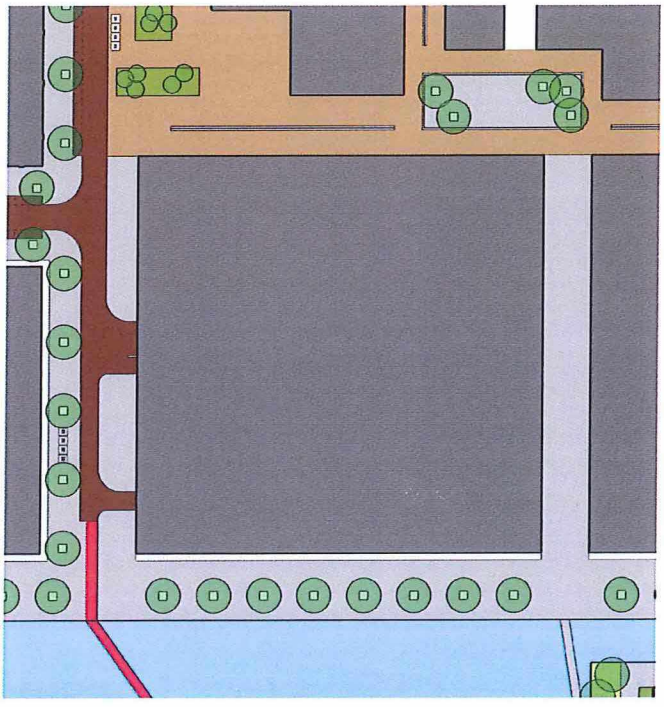
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

▼ *Matenplan met rooilijnen, maatvoering en coordinaten (1:1000)*



▼ *Plan openbare ruimte*



De Don Bosco-locatie ligt tussen het winkelcentrum en de Nieuwe Osdorpergracht. Aan de noordzijde grenst het aan het voetgangersgebied in de vorm van een winkelstraat en 2 pleintjes. De winkelstraat is 12 meter breed en is voorzien van één materiaal: gebakken klinkers. Aan de zuidzijde ligt de Nieuwe Osdorpergracht. De bestrating wordt uitgevoerd in grijze betontegels. Langs de kade staan bomen. Direct tegen de bebouwing aan is een openbare margestrook aanwezig waar bewoners potten en bankjes op mogen zetten. Aan de westzijde ligt een 30km/u-straat in gebakken klinkers ten behoeve van de ontsluiting van de expeditiestraat en de parkeergarage. In het verlengde van deze straat is een doorgaande fietsverbinding over de gracht. Precieze locaties voor fietsnietjes, banken, lantaarns en andere voorzieningen in de openbare ruimte worden later bepaald.

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Bouwenvelopovereenkomst Don Bosco

Partijen:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE AMSTERDAM** in het bijzonder het Stadsdeel Nieuw-West, te dezen gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en de volmacht van de burgemeester zoals opgenomen onder A.2 van het Bevoegdhedenregister 2014, artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het dagelijks bestuur, de heer A. Baâdoud;

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

(2) De besloten vennootschap **MRP DEVELOPMENT B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht (3584 BA) aan de Archimedeslaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30042265, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,b

hierna te noemen: "**MRPD**";

(3) De besloten vennootschap **IC NETHERLANDS B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (1043 CB) aan de Naritaweg 223, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60564407, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.F.A.M. van den Eijnden;

hierna te noemen: "**IC**";

MRPD en IC hierna gezamenlijk te noemen: "**Ontwikkelaars**". De Gemeente en Ontwikkelaars hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

a) de Gemeente en Ontwikkelaars op 17 maart 2016 een Intentieovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de herontwikkeling van het Don Bosco blok. Het Don Bosco blok gelegen is in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort;

b) de bestemming van de Bouwkavel volgens het vigerende bestemmingsplan Osdorp e.o. "Centrum – 3" is;

c) de Gemeente als referentiekader het Uitwerkingsplan vastgesteld heeft ten behoeve van het ontwerp en realisatie van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte;

d) Ontwikkelaars gezamenlijk het Bouwprogramma op de Bouwkavel wensen te realiseren;

e) het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel zullen voor rekening en risico van Ontwikkelaars plaatsvinden in overeenstemming met de voorwaarden van de Overeenkomst;

f) de Gemeente aan het ontwerp slechts haar medewerking verleent vanuit haar publieke verantwoordelijkheid. Zij draagt aan het plan financieel gezien niet bij, noch draagt zij daarom enig financieel risico. De Gemeente heeft bij het te ontwikkelen Bouwprogramma dan ook geen rechtstreeks economisch belang.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	3
Artikel 2	Taken van de Gemeente	5
Artikel 3	Taken van de Ontwikkelaars	6
Artikel 4	Uitwerking van VO en DO	6
Artikel 5	Projectleidersoverleg	7
Artikel 6	Afwijking/herziening bestemmingsplan en indienen Bouwaanvraag	7
Artikel 7	Waarborgsom	8
Artikel 8	Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat	8
Artikel 9	Erfpachtrecht	9
Artikel 10	Erfpachtcanon	10
Artikel 11	Planning	11
Artikel 12	Publiekrechtelijke taak van de Gemeente	11
Artikel 13	Planschade	12
Artikel 14	Fiscaal	12
Artikel 15	Integriteitsclausule	13
Artikel 16	Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging	13
Artikel 17	Informatie-uitwisseling	14
Artikel 18	Overdracht rechten en verplichtingen	14
Artikel 19	Geheimhouding	15
Artikel 20	Kennisgevingen	15
Artikel 21	Hoofdelijkheid	15
Artikel 22	Slotbepalingen	15

Artikel 1 Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.

b) **Bouwaanvraag**: de door de Ontwikkelaars conform de Planning in te dienen (ontvankelijke) aanvraag om een Omgevingsvergunning II voor de realisatie van het Bouwprogramma.

c) **Bouwkavel**: het perceel grond zoals door middel van de volgende hoekcoördinaten: X=-115289.6574, Y=-485679.0246, X=-115374.4068, Y=-485706.2005, X=-115316.1448, Y=-485596.4221, X=-115400.8943 en Y=-485623.5979, is aangeduid op bladzijde 6 van het als **Bijlage [•]** aangehechte Kavelpaspoort (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten).

d) **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaars op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel zullen ontwikkelen en realiseren, in overeenstemming met het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

e) **Bouwrijp maken**: het zodanig bewerken van (een deel van) de Bouwkavel dat deze in Bouwrijpe staat komt te verkeren en in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma.

f) **Bouwrijpe staat**: de staat van (een deel van) de Bouwkavel waarin deze in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaars op de wijze als beschreven in de als **Bijlage [•]** aangehechte terreinspecificatie.

g) **Bouwterrein**: het gedeelte van de Bouwkavel dat uitgegeven wordt als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

h) **Definitief Ontwerp (DO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaars op te stellen en door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het VO, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst, op grond waarvan de Bouwaanvraag wordt ingediend.

i) **Erfpachtrecht**: de uitgifte in erfpacht van de Bouwkavel, waarbij sprake zal zijn van minimaal drie (3) afzonderlijke erfpachtrechten: (i) appartementen, (ii) detailhandel/winkels en expeditie en (iii) parkeerplaatsen.

j) **Intentieovereenkomst**: de tussen Partijen op 17 maart 2016 gesloten intentieovereenkomst.

k) **Kavelpaspoort**: de ruimtelijke en programmatische voorwaarden, die zijn aangehecht als **Bijlage [•]** bij de Overeenkomst, voor het opstellen van het VO, DO en de realisatie van het Bouwprogramma.

l) **Noodspoor:** het noodspoor van de tram, gelegen langs de Bouwkavel.

m) **Omgevingsvergunning I**: de omgevingsvergunning voor de activiteit "het afwijken van het bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 6.2.

n) **Omgevingsvergunning II**: de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Bouwprogramma.

o) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de tussen MRPD en de Gemeente op 12 september 2012 gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

p) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als Bijlage [•] aangehechte Kavelpaspoort, dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht door aanleg van de Voorzieningen.

q) **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst.

r) **Overmacht**: betekent feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan de Ontwikkelaars. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, een tekort of niet beschikbaarheid van/aan materieel of personeel, wanprestatie of insolventie van (onder) aannemers en/of leveranciers of soortgelijke omstandigheden in ieder geval geen overmacht opleveren.

s) **Planning**: de bindende planning, zoals uitgewerkt in artikel 11.

t) **Projectleidersoverleg**: het periodieke overleg tussen de Gemeente en Ontwikkelaars met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

u) **Schetsontwerp**: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaars opgestelde schetsontwerp, aangehecht als **Bijlage [•].**

v) **Uitwerkingsplan**: het uitwerkingsplan Plein Zuid, vastgesteld door de Deelraad van de Gemeente op 25 september 2013, dat aan de Overeenkomst is aangehecht als **Bijlage [•]**.

w) **Voorlopig Ontwerp (VO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaars op te stellen voorlopig ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

x) **Voorzieningen**: de nader vast te stellen voorzieningen, waaronder de afvalverzameling, die door of namens de Gemeente zullen worden aangelegd in de Openbare Ruimte indicatief aangeduid in het als Bijlage [•] aangehechte Kavelpaspoort.

Artikel 2 Taken van de Gemeente

2.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst (limitatief), in haar privaatrechtelijke hoedanigheid zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk Bouwrijp maken van de Bouwkavel wat betreft het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven;

b) het binnen de gestelde termijnen nemen van een besluit omtrent het door Ontwikkelaars voorgelegde DO;

c) het tijdig, conform de Planning, verwijderen van het Noodspoor (ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma);

d) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk aanleggen van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte, met dien verstande dat de Gemeente er naar streeft dat de aanleg van de Voorzieningen gereed is op het moment van oplevering van het Bouwprogramma.

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaars

3.1 Ontwikkelaars dragen, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst, voor eigen rekening en risico zorg voor:

a) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente ter informatie zenden van het VO en het tijdig, conform de Planning, aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen van het DO;

b) het tijdig indienen van de Bouwaanvraag en alle overige aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma, en het voeren van overleg daarover met het de betrokken instanties;

c) de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma in overeenstemming met het DO, de onherroepelijke Omgevingsvergunning II en de overige voorwaarden van de Overeenkomst.

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO

4.1 Ontwikkelaars zullen het VO en DO voor eigen rekening en risico (doen) opstellen. Het VO en DO dienen ten minste te voldoen aan:
- het Schetsontwerp;
- het Kavelpaspoort.

4.2 Zowel het VO als het DO zullen aan de Gemeente ter beschikking gesteld worden. Ontwikkelaars zullen het VO alleen ter informatie aan de Gemeente zenden. De Gemeente zal het DO – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – toetsen en beoordelen op basis van alle in artikel 4.1 genoemde documenten. Deze privaatrechtelijke toetsing houdt uitdrukkelijk geen toetsing in ten aanzien van de publiekrechtelijke vereisten.

4.3 Ontwikkelaars zullen het DO conform de Planning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. De Gemeente zal het DO privaatrechtelijk toetsen en beoordelen en verstrekt eventueel commentaar uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het DO. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO niet (geheel) voldoet aan de in artikel 4.1 genoemde documenten, dan zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan Ontwikkelaars meedelen. Ontwikkelaars zullen het DO aanpassen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het schriftelijke

commentaar van de Gemeente. Binnen een termijn van uiterlijk één (1) maand na ontvangst van het aangepaste DO zal de Gemeente het DO opnieuw beoordelen. Keurt de Gemeente het DO (opnieuw) af, dan is sprake van een geschil, dat door middel van bindend advies beslecht zal worden op de wijze als bepaald in artikel 22.6.

4.4 De goedkeuring van het DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma (uitsluitend) voor rekening en risico van Ontwikkelaars plaatsvinden en dat (uitsluitend) Ontwikkelaars verantwoordelijk zijn en blijven voor de inhoud van het DO en de Bouwaanvraag. Ontwikkelaars zullen het privaatrechtelijk goedgekeurde DO ten grondslag leggen aan de door hun in te dienen Bouwaanvraag. Ontwikkelaars zullen de Bouwaanvraag indien bij het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam waarna publiekrechtelijke beoordeling zal plaatsvinden.

Artikel 5 Projectleidersoverleg

5.1 De Ontwikkelaars en de Gemeente overleggen eenmaal per vier (4) weken in het Projectleidersoverleg over de voortgang van het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma en de afstemming daarvan met de aanleg van de Voorzieningen.

5.2 Aan het Projectleidersoverleg zullen deelnemen:
namens de Gemeente: • [functie];

namens Ontwikkelaars: namens MRPD: • [functie];
namens IC: • [functie].

5.3 De deelnemers aan het Projectleidersoverleg zijn niet bevoegd Partijen te vertegenwoordigen. Hetgeen is besproken in het Projectleidersoverleg zal worden vastgelegd in notulen. De concept notulen zullen worden opgesteld door Ontwikkelaars binnen twee (2) weken na het Projectleidersoverleg.

5.4 De inhoud van de Overeenkomst kan niet worden gewijzigd door middel van notulen. Wijziging van de Overeenkomst kan slechts plaatsvinden door middel van een door beide Partijen ondertekende allonge.

Artikel 6 Afwijking/herziening bestemmingsplan en indienen Bouwaanvraag

6.1 Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan (ten aanzien van het aantal woningen) en de vigerende parkeerbalans. Ontwikkelaars zijn derhalve voornemens voor eigen rekening en risico een afwijking van het bestemmingsplan en de parkeerbalans te verzoeken. Ontwikkelaars realiseren zich dat het bepaalde in artikel 12 hierop nadrukkelijk en ondubbelzinnig van toepassing is. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet belemmeren.

6.2 Ontwikkelaars zijn, onverminderd de verplichting in artikel 6.4, voornemens voor eigen rekening en risico een afwijking van het bestemmingsplan te verzoeken door

Omgevingsvergunning I in te dienen. Ontwikkelaar realiseert zich dat het bepaalde in artikel 12 hierop nadrukkelijk en ondubbelzinnig van toepassing is.

6.3 Indien de gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans niet mogelijk is, zijn Ontwikkelaars gerechtigd om één of meerdere alternatieven ten aanzien van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans aan te dragen. Indien de Omgevingsvergunning I niet uiterlijk op [•] is verkregen en onherroepelijk is geworden dan zullen Ontwikkelaars het Bouwprogramma ten aanzien van Wonen ontwikkelen conform het programma zoals aangeduid als programma 2, op bladzijde 5 van het Kavelpaspoort.

6.4 Ontwikkelaars verbinden zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke Bouwaanvraag in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO.

6.5 Indien Ontwikkelaars een Bouwaanvraag indienen waarbij het Bouwprogramma inhoudelijk afwijkt van het goedgekeurde DO dan zal de Gemeente Ontwikkelaars in de gelegenheid stellen (de) tekortkoming(en) te herstellen binnen een redelijke termijn van maximaal één (1) maand. In geval Ontwikkelaars (de) tekortkoming(en) niet tijdig herstellen, dan verbeuren Ontwikkelaars aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het recht om de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen op grond van artikel 16.2. Ontwikkelaars zijn geen boete verschuldigd indien het goedgekeurde DO aangepast/gewijzigd dient te worden op grond van publiekrechtelijke vereisten die door de Gemeente - in haar publiekrechtelijke hoedanigheid – worden gesteld, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

Artikel 7 Waarborgsom

7.1 Ontwikkelaars zijn aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **€ 240.000,-** (*zegge:* tweehonderdveertigduizend euro). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaars uit hoofde van de Overeenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen één (1) maand na ondertekening van de overeenkomst op basis van de als **Bijlage [•]** aangehechte factuur; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente is Ontwikkelaars een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke handelsrente als bedoeld onder 6:119a BW.
b) de waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht verrekend met hetgeen de Ontwikkelaars uit hoofde van het erfpachtrecht verschuldigd is;
c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Artikel 8 Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat

8.1 Uiterlijk op 1 mei 2018 zal het Noodspoor verlegd zijn en zal de Gemeente de Bouwkavel aan Ontwikkelaars in erfpacht uitgeven (uiterste ingangsdatum Erfpachtrecht). Indien er sprake is van vertraging in het verleggen van het Noodspoor zal de Planning overeenkomstig worden aangepast, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook verschuldigd is aan Ontwikkelaars.

8.2 Indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt als gevolg waarvan de Bouwkavel later dan 1 mei 2018 in erfpacht wordt uitgegeven, zal over de periode van 1 mei 2018 tot aan de datum van uitgifte in erfpacht geen indexering van de grondprijs – zoals beschreven in artikel 10.3 – worden toegepast. Ontwikkelaars zijn verder niet gerechtigd tot enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook, indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt.

8.3 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om het Noodspoor zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te (doen) verleggen zodat de uitgifte van het Erfpachtrecht zo spoedig mogelijk (eerder dan 1 mei 2018) kan plaatsvinden. Bij het indienen van de Bouwaanvraag zal tevens een verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente worden gedaan om het Noodspoor eerst te verwijderen en in een later stadium het nieuwe Noodspoor aan te leggen. Dit betreft een inspanningsverplichting, het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dient hier nadrukkelijk mee in te stemmen. Tevens zal in het Projectleidersoverleg de versnelling ten aanzien van het verleggen van het Noodspoor centraal staan waarbij onder andere onderzocht zal worden of de Bouwkavel in erfpacht uitgegeven kan worden indien het Noodspoor nog niet (volledig) verwijderd is, zodat reeds gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden op een ander deel van de Bouwkavel.

Artikel 9 Erfpachtrecht

9.1 De Overeenkomst omvat tevens de onvoorwaardelijke uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaars zijn derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon dient nog bepaald te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 10. De uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000"). Het Erfpachtrecht wordt gevestigd binnen twee (2) weken nadat de Bouwkavel in Bouwrijpe staat is komen te verkeren (eventueel met aanwezigheid van Noodspoor, zoals omschreven in artikel 8.3).

9.2 Ontwikkelaars hebben de volgende betalingsmogelijkheden met betrekking tot de erfpachtcanon:

1. Indexcanon, met een canonpercentage van P.M. %;
2. Canon tien (10) jaar vast, met een canonpercentage van P.M. %;
3. Canon vijfentwintig (25) jaar vast met een canonpercentage van P.M. %;
4. Afkoopsom over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar.

Binnen acht (8) weken na indienen van de Bouwaanvraag zal de Gemeente Ontwikkelaars een (uitgewerkte) overeenkomst tot erfpachtbevestiging doen toekomen. Voornoemde

overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zal gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage [●]** aangehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. Na ontvangst van de erfpachtbevestiging zullen Ontwikkelaars binnen vier (4) weken aan de Gemeente kenbaar maken van welke betalingsmogelijkheid van de erfpactcanon gebruik wordt gemaakt.

9.3 De notariële uitgifte van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden ten overstaan van een door de Ontwikkelaars aan te wijzen notaris. De notariële kosten zijn voor rekening van Ontwikkelaars.

Artikel 10 Erfpachtcanon

10.1 De minimale grondwaarde en de minimale afkoopsom van de grondprijs bedraagt in ieder geval **€ 8.000.000,-** (*zegge:* acht miljoen euro), prijspeil 1 januari 2015. De afkoopsom en de grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3.

10.2 De definitieve grondwaarde en daaruit volgend de erfpachtcanon/afkoopsom zal worden berekend op grond van het Bouwprogramma conform de bij het ondertekenen van de Overeenkomst geldende versie van de NEN 2580 en de volgende van toepassing zijnde grondprijzen (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	**Eenheid**	**Grondprijs (prijspeil 1 januari 2015)**
Appartementen	Per m² GO/GBO	€ 189 (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Detailhandel/winkels begane grond	Per m² BVO	€ 1280 (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Expeditie	Per m² BVO	€ 181 (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Parkeerplaats	Per parkeerplaats	€ 1721 fiscale grondwaarde (de te betalen grondwaarde voor het parkeren zal in aftrek genomen worden op de grondwaarde van de bijbehorende functies (wonen en detailhandel)

Indien het Bouwprogramma zoals weergegeven in de als **Bijlage [●]** aangehechte Kavelpaspoort niet wijzigt, dan zijn Ontwikkelaars de minimale afkoopsom als weergegeven in artikel 10.1 verschuldigd welke zal worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3. Indien er een wijziging van het Bouwprogramma plaatsvindt, zullen deze wijzigingen afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3. De definitieve grondwaarde en afkoopsom kunnen niet lager zijn dan de minimale grondwaarde en minimale afkoopsom zoals weergegeven in artikel 10.1.

10.3 De in dit artikel genoemde grondprijzen, grondwaarde en de afkoopsom van de grondwaarde zijn prijspeil 1 januari 2015, exclusief omzetbelasting en zullen geïndexeerd worden tot het moment van ingangsdatum Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet

bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2015 (CPI = 98,15). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 11 Planning

11.1 De data en termijnen genoemd in de Planning zijn bindend, met uitzondering van de datum van het zenden van het VO ter goedkeuring aan de Gemeente.

11.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

11.3 Ingeval van vertraging ten opzichte van de Planning schuiven alle in de Planning genoemde momenten met een gelijke periode op, indien en voor zover de Ontwikkelaars aantonen dat de opgetreden vertraging wordt veroorzaakt door Overmacht of door toedoen van de Gemeente. Partijen zullen in dat geval gezamenlijk de gewijzigde Planning vaststellen.

11.4 De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

Onderwerp	**Artikel**	**Termijn**
Betaling waarborgsom	Artikel 7	binnen één (1) maand na ondertekening Overeenkomst
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	Artikel 4	de streefdatum is binnen zes (6) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	Artikel 4	binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Indienen Bouwaanvraag	Artikel 6	uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO
Noodspoor verleggen en uitgifte in erfpacht Bouwkavel in Bouwrijpe staat	Artikel 8	1 mei 2018 of zoveel eerder/later als geldt op grond van artikel 8.

Artikel 12 Publiekrechtelijke taak van de Gemeente

12.1 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 de Overeenkomst valt.

12.2 Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de verkrijging door Ontwikkelaars van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

12.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaars die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van (publiekrechtelijke) besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 13 Planschade

13.1 Ontwikkelaar is gehouden om eventuele planschade van derden die verband houdt met de ontwikkeling van het Bouwprogramma te vergoeden indien deze planschade het gevolg is van wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan die op verzoek van Ontwikkelaar plaats hebben gevonden. Alle kosten, waaronder maar niet beperkt tot de kosten van de planschade adviseur, de kosten van eventuele juridische procedures/minnelijke regelingen of overige kosten die uit een eventuele aanvraag in verband met planschadevergoeding voortvloeien, komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal deze kosten binnen twee (2) weken na ontvangst van de factuur voldoen.

13.2 De Gemeente zal aanvragen van derden tot vergoeding van planschade die voortvloeien uit en/of samenhangen met (de realisatie van) het Bouwprogramma in behandeling nemen conform het vigerende beleid van de Gemeente (thans de Procedureverordening planschadevergoedingen Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam).

13.3 De Gemeente zal een planschade adviseur aanstellen om het verzoek tot vergoeding van planschade te beoordelen. De door de Gemeente ingeschakelde planschade adviseur zal Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om te reageren op de aanvraag om vergoeding van planschade. Voorts zal Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de planschade adviseur.

13.4 De Gemeente besluit uiteindelijk op de aanvraag tot de vergoeding van planschade. Indien de Gemeente een vergoeding tot planschade vaststelt en deze uitkeert op basis van een onherroepelijk besluit daartoe, is Ontwikkelaar gehouden om het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden.

13.5 Ontwikkelaar is – in overleg met de Gemeente – gerechtigd om met een derde die een aanvraag tot vergoeding van planschade heeft ingediend een minnelijke regeling overeen te komen. Indien een minnelijke regeling overeen gekomen wordt, zal Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de schade lijdende partij voldoen.

Artikel 14 Fiscaal

15.1 Partijen streven ernaar om de Bouwkavel uit te geven als Bouwterrein, zodat de uitgifte belast zal zijn met omzetbelasting. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaars en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd.

15.2 Partijen zullen zich inspannen om de uitgifte van het Erfpachtrecht op een voor de Ontwikkelaars zo fiscaal gunstige wijze te doen plaatsvinden, zonder dat zulks tot een voor de Gemeente ongunstiger situatie mag leiden en/of consequenties mag hebben voor de Planning. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 de wijze waarop het Erfpachtrecht uit gegeven zal worden afstemmen.

Artikel 15 Integriteitsclausule

15.1 De integriteitsclausule aangehecht als Bijlage [•] maakt integraal deel uit van de Overeenkomst en is nadrukkelijk van toepassing op Ontwikkelaars.

Artikel 16 Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging

16.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en de aanleg van de Voorzieningen.

16.2 Onverminderd het bepaalde in de integriteitsclausule (Bijlage [•]) en de wettelijke ontbindings- en beëindigingsmogelijkheden, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:

(i) betaling van de waarborgsom als bedoeld in artikel 7 uitblijft; of

(ii) Ontwikkelaars niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen; of

(iii) Ontwikkelaars niet uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO een ontvankelijke Bouwaanvraag indienen op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO; of

(iv) aan MRPD en/of IC met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt/worden geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt/worden ingetrokken; of

(v) MRPD en/of IC in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert/verkeren.

16.3 Indien het bepaalde onder artikel 16.2 onder iv en v zich alleen voordoet ten aanzien van één van de Ontwikkelaars, dan zal de Overeenkomst alleen ten aanzien van deze Ontwikkelaar eindigen.

16.4 Ingeval van een (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst ten aanzien van beide Ontwikkelaars, kunnen Ontwikkelaars geen enkele aanspraak meer doen gelden op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

16.5 De Gemeente is na de (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaars in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaars gemaakte redelijke kosten.

16.6 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 16.2 tussentijds opzegt ten aanzien van één van de Ontwikkelaars, zal de Ontwikkelaar ten aanzien van wie is opgezegd onmiddellijk, zonder dat enige rechtshandeling is vereist, jegens de Gemeente de waarborgsom zoals genoemd in artikel 7 verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn. Indien de Overeenkomst ten aanzien van beide Ontwikkelaars wordt opgezegd, zullen zij gezamenlijk de waarborgsom zoals genoemd in artikel 7 verbeuren.

16.7 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal van rechtswege de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht, zoals aangehecht als **Bijlage [●]** eindigen, tenzij het Erfpachtrecht reeds aan Ontwikkelaars is uitgegeven (in welk geval de beëindiging van de Overeenkomst geen gevolgen zal hebben voor de uitgifte van het Erfpachtrecht). Indien de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht eindigt, hebben Ontwikkelaars geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook.

Artikel 17 Informatie-uitwisseling

17.1 Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene partij verlangd kan worden, door de andere partij niet behoeft te worden verstrekt.

17.2 De bij de Overeenkomst behorende Bijlagen maken onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de Bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 18 Overdracht rechten en verplichtingen

18.1 De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Weigeringsronden zijn in ieder geval (dit betreft geen limitatieve opsomming):

- indien de beoogde partij niet solvabel is;
- indien de beoogde partij niet door de Bibob-toets komt.

18.2 Indien Ontwikkelaars het Erfpachtrecht willen doen vestigen op naam van een ander, behoeven de Ontwikkelaars de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente bereid is om toestemming te verlenen is zij bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden en garanties te verlangen voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst en het Erfpachtrecht. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

18.3 MRPD en/of IC zal/zullen de Gemeente schriftelijk berichten over een voornemen tot juridische splitsing, uiterlijk op de datum van publicatie van het splitsingsvoorstel als bedoeld in artikel 2:334a BW.

Artikel 19 Geheimhouding

19.1 Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van deze Overeenkomst en Bijlagen voor zover deze niet reeds openbaar zijn. Behoudens uitdrukkelijk vooraf schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij, zullen Partijen geen mededelingen doen aan derden over deze Overeenkomst, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en/of daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een partij hiertoe wettelijk verplicht is. Het vorenstaande heeft geen betrekking op adviseurs, die gebonden zijn aan een wettelijke of contractuele geheimhoudingsverplichting.

19.2 Het bepaalde in dit artikel blijft van kracht gedurende een periode van vijf (5) jaar na het einde van de Overeenkomst.

Artikel 20 Kennisgevingen

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

Ten aanzien van de Gemeente:
Dagelijks bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Plein 40-45
1064 SW Amsterdam

Ten aanzien van Ontwikkelaars:
[adres]

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

Artikel 21 Hoofdelijkheid

21.1 Voor alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn MRPD en IC hoofdelijk en ieder voor het geheel verbonden. MRPD en IC zijn hoofdelijk verplicht tot afname van het Erfpachtrecht.

Artikel 22 Slotbepalingen

22.1 Partijen dragen ieder de eigen kosten die zij maken in verband met de (uitvoering van de) Overeenkomst.

22.2 De Overeenkomst en de Bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd door middel van schriftelijke overeenstemming in een allonge bij de Overeenkomst.

22.3 Indien een bepaling van de 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 de Overeenkomst, zodat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

22.4 De Overeenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen vormen de volledige rechtsverhouding tussen Partijen met betrekking tot de Bouwkavel en het Bouwprogramma. De Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken die Partijen ten aanzien van de Bouwkavel en het Bouwprogramma hebben gemaakt. Door ondertekening van de Overeenkomst bevestigen Partijen dat de bepalingen uit de Intentieovereenkomst en Ontwikkelovereenkomst (beide aangehecht als **Bijlage [●]**) volledig zijn uitgewerkt, en niet herleven, mocht de Overeenkomst eindigen. Door ondertekening van de Overeenkomst vervallen alle eerder gemaakte afspraken, welke niet zullen herleven in het geval de Overeenkomst eindigt.

22.5 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

22.6 Eventuele geschillen betreffende het DO zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Binnen één maand na de ondertekening van de Overeenkomst zullen Partijen in goed overleg gezamenlijk een bindend adviseur benoemen. Deze bindend adviseur zal eventuele geschillen betreffende het DO beslechten door middel van een voor beide Partijen bindend advies. De bindend adviseur zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) werkdagen nadat het geschil aan de bindend adviseur is voorgelegd. Ingeval Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de te benoemen deskundige, dan zal de deskundige op verzoek van de meeste gerede partij worden benoemd door de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw op grond van de lijst met Architect-leden. Partijen dragen gezamenlijk ieder voor de helft de kosten van de bindend adviseur. De bindend adviseur zal, wanneer de opgelopen vertraging als gevolg van het bindend advies uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen, de termijnen in de Planning verlengen met de duur van de vertraging die aan de Gemeente is toe te rekenen.

22.7 Alle overige geschillen die ontstaan naar aanleiding van de 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.

Aldus opgesteld en ondertekend te Amsterdam op:

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

5.1,2,e
MRP Development B.V.

5.1,2,e
IC Netherlands B.V.

Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende Bijlagen, die deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Kavelpaspoort;
Bijlage 2: Terreinspecificatie;
Bijlage 3: Schetsontwerp;
Bijlage 4: Factuur waarborgsom;
Bijlage 5: Overeenkomst erfpachtuitgifte;
Bijlage 6: Ontwikkelingsovereenkomst en Intentieovereenkomst.