VERTROUWELIJK

Raamovereenkomst ten behoeve van het

Pilotproject Eigen Raam

tussen NV Stadsgoed, Stadsgoed Monumenten BV,
[redacted] en Gemeente Amsterdam

30 juni 2016

Paraaf: R. IJzelendoorn, [redacted]

1 ONDERGETEKENDEN;

a. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Weesperplein 8, 1018 XA, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Openbare Orde en Veiligheid, de heer R. IJzelendoorn, hierna te noemen: "de gemeente"; en

b. De naamloze vennootschap NV Stadsgoed dan wel haar rechtsopvolger, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34123284, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Sarphatistraat 370, 1000 AS, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs. [redacted], directeur, hierna te noemen: "NV Stadsgoed"; en

c. De besloten vennootschap Stadsgoed Monumenten B.V. dan wel haar rechtsopvolger, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198431, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Sarphatistraat 370, 1000 AS, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de vennootschap Stadsgoed N.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs [redacted], hierna te noemen: "Stadsgoed Monumenten B.V." ;

d. De besloten vennootschap [redacted] gevestigd te [redacted] en aldaar kantoorhoudende aan [redacted], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], hierna te noemen: [redacted]

Partijen a t/m d hierna gezamenlijk ook aan te duiden als: "Partijen",
Partijen b en c hierna gezamenlijk te noemen: "Stadsgoed".

2 NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. Het Pilotproject Eigen Raam is een project gericht op normalisatie van de prostitutiebranche. Het Pilotproject Eigen Raam heeft tot doel de realisatie van zelfbeschikking en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in de raamexploitatie met zelfbeheer van de sekswerker als einddoel, het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf en het vergroten van de ondernemersvaardigheden van de sekswerker;

b. NV Stadsgoed is volle eigenaar van de volgende percelen:
   1. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015 en groot 19 m²;
   2. het perceel plaatselijk bekend als Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032 en groot 19 m²;

   Stadsgoed Monumenten BV is volle eigenaar van de volgende percelen:
   3. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831 en groot 66 m²;

4. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr. 2039 en groot 82 m²;

voornoemde bebouwde percelen worden hierna gezamenlijk genoemd: 'de Percelen';

c. [redacted]

d. Ter uitvoering van het Pilotproject Eigen Raam wordt de Stichting Eigen Raam opgericht. Stichting Eigen Raam zal vanwege het Pilotproject Eigen Raam ten behoeve van sekswerkers veertien Ramen huren in de Percelen. De stichting heeft de navolgende doelstellingen:
   1. de positieverbetering van sekswerkers;
   2. sekswerkers ondersteunen opdat zij de kennis en vaardigheden ontwikkelen die nodig zijn om volledig zelfstandig een prostitutiebedrijf in zelfbeheer te kunnen realiseren;
   3. het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het prostitutiebedrijf ten opzichte van de gebruikelijke voorwaarden en omstandigheden in de markt;
   4. het vergroten van het ondernemerschap van de sekswerkers;
   5. het verkrijgen, beheren, exploiteren, huren, verhuren, bezwaren en vervreemden van registergoederen of enig recht op of belang in registergoederen, voor zover noodzakelijk of wenselijk voor het bereiken van de bovenomschreven doelstellingen van de stichting;
   6. voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords;

e. Stadsgoed mag geen prostitutie faciliteren en kan de Ramen in de Percelen daarom niet verhuren aan Stichting Eigen Raam;

f. Stadsgoed is daarom voornemens de Percelen te verkopen en in volle eigendom over te dragen aan de gemeente, die de Percelen op haar beurt in voortdurende erfpacht zal uitgeven aan [redacted], die de Ramen in de Percelen op haar beurt zal verhuren aan Stichting Eigen Raam ten behoeve van verhuur aan sekswerkers;

g. Het Pilotproject Eigen Raam start nadat de levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de daarop volgende vestiging van de erfpachtrechten op naam van [redacted] hebben plaatsgevonden. De levering aan de gemeente en de vestiging van de erfpachtrechten vindt plaats zodra de Koop- en Huurovereenkomst tot stand zijn gekomen en de Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, [redacted], en de Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen;

h. In deze Overeenkomst staan een aantal opties uitgewerkt voor het geval:
   1. Het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat;
   2. Het Pilotproject Eigen Raam van start gaat;
   3. Het Pilotproject Eigen Raam van start gaat en niet slaagt;

i. Het niet slagen van het Pilotproject Eigen Raam is nader uitgewerkt in de Huurovereenkomst;

j. Partijen voorzien het risico dat het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat of niet slaagt. Hiervoor hebben partijen verschillende opties uitgewerkt, zoals in deze overeenkomst zijn vastgelegd;

k. Voor het geval dat het Pilotproject Eigen Raam niet start of niet slaagt, heeft de gemeenteraad voor een periode van tien jaar na het tekenen van de Koopovereenkomst een bedrag van maximaal € 3,3 miljoen gereserveerd, zoals nader in deze Overeenkomst geregeld;

l. De gemeenteraad wenst, voor het geval het Pilotproject Eigen Raam niet start of niet slaagt, de publiekrechtelijke bestemming prostitutie op de onderhavige Percelen te behouden;

m. De publiekrechtelijke bestemming van de Percelen staat prostitutie toe. Op de Percelen rusten Kwalitatieve Verplichtingen, gevestigd bij Akte van vestiging Kwalitatieve Verplichtingen, ingeschreven in het kadaster in deel 53870 nummers 103 en 104 (hierna: de "Akte"), op grond waarvan prostitutie niet is toegestaan. Partijen zijn overeengekomen dat, in afwijking van de huidige Kwalitatieve Verplichtingen, prostitutie onder voorwaarden is toegestaan in de Percelen. Bij de uitgifte van de erfpachtrechten wordt de Akte doorgehaald en worden nieuwe Kwalitatieve Verplichtingen in de vorm van bijzonder bepalingen gevestigd, zoals vermeld in de erfpachtaanbieding, welke is aangehecht als Bijlage 4;

n. Partijen leggen hun afspraken hieromtrent, waaronder hun afspraken over de uitvoering van het proces, in deze Overeenkomst vast;

3 KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

Erfpachtaanbieding:	het schriftelijk aanbod van de gemeente aan [redacted] tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst met daarin opgenomen een beschrijving van de erfpachtpercelen alsmede de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken op grond waarvan de gemeente de betreffende erfpachtrechten zal uitgeven.
Erfpachtuitgifte:	het proces dat begint met de onvoorwaardelijke acceptatie van de Erfpachtaanbieding waardoor de erfpachtovereenkomst tot stand komt en welke eindigt door de vestiging van de in de geaccepteerde Erfpachtaanbieding omschreven erfpachtrecht(en) bij notariële akte (hierna tevens te noemen: de 'uitgifteakte' of de 'erfpachtakte').
Herontwikkeling:	het proces, uitsluitend van toepassing indien het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat of niet slaagt, waarbij de Percelen door Stadsgoed of [redacted] worden getransformeerd naar een functie zonder prostitutie én passend binnen de Kwalitatieve Verplichtingen.

Huurovereenkomst:	de overeenkomst tussen [redacted] en Stichting Eigen Raam voor de huur van 14 ruimten en een kantoorruimte ten behoeve van een prostitutiebedrijf (14 Ramen).
Koopovereenkomst:	de overeenkomst inzake de voorgenomen verkoop en overdracht in volle eigendom van de Percelen door Stadsgoed aan de gemeente.
Kwalitatieve Verplichtingen	de kwalitatieve verplichtingen en andere quasi zakenrechtelijke bedingen zoals thans opgenomen in de Akte(n) – ingeschreven in het kadaster in deel 53870 nummers 103 en 104 – welke na verkijging van de Percelen door de gemeente zullen vervallen en (daarna) deels worden opgenomen als bijzondere bepalingen in de uitgifteakte(n) van de erfpachtrechten, omvattende: a. Niet toegestane bestemmingen; b. Toestemming voor vervreemding.
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst ten behoeve van het Pilotproject Eigen Raam.
Percelen:	de Percelen met de zich daarop bevindende opstallen zoals aangegeven op de tekening, te weten de percelen plaatselijk bekend als: a. Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015 en groot 19 m²; b. Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032 en groot 19 m²; c. Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831 en groot 66 m²; d. Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2039 en groot 82 m²; voor zover artikelen betrekking hebben op de 3 op naam van [redacted] te vestigen erfpachtrechten wordt hieronder mede begrepen door de gemeente gevormde appartementsrechten, die zij in erfpacht uitgeeft;
Pilotproject Eigen Raam	het project dat tot doel heeft de realisatie van zelfbeschikking en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in de raamexploitatie, het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf en het vergroten van de ondernemersvaardigheden van de sekswerker
Ramen:	de veertien ruimten (ramen en bedrijfsruimten) ten behoeve van een prostitutiebedrijf die na de verbouwing zich in de Percelen bevinden.
Stichting Eigen Raam:	de op te richten stichting met als doel een prostitutiebedrijf in zelfbeheer door sekswerkers. De stichting kan in de toekomst mogelijk worden omgezet naar een coöperatie.

Tegemoetkoming: een nader te bepalen bedrag dat de gemeente in het geval het niet starten of niet slagen onder bepaalde voorwaarden aan Stadsgoed dan wel [redacted] kan uitkeren.

Artikel 2. Doel en strekking

2.1 Partijen stellen zich ten doel om te bewerkstelligen dat in de Ramen wordt gerealiseerd een raamprostitutiebedrijf in zelfbeheer door sekswerkers. De gemeente zal onder bepaalde voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst tegemoetkomen in de kosten, in het geval dat gewenste realisatie van een raamprostitutiebedrijf in zelfbeheer niet haalbaar blijkt. Partijen zullen in deze Overeenkomst afspraken vastleggen omtrent de Percelen van het Pilotproject Eigen Raam, ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid, te weten:

a. de gemeente die in zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke zin faciliteert teneinde het Pilotproject Eigen Raam mogelijk te maken. Gemeente dient zich aan wet- en regelgeving te houden, waaronder aan de wet- en regelgeving ten aanzien van staatssteun;
b. Stadsgoed die de Percelen [redacted] verkoopt ten behoeve van het Pilotproject Eigen Raam. Stadsgoed stelt zich ten doel hiermee een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, veiligheid, schoonheid en levendigheid in de binnenstad van Amsterdam en daarnaast aan het behoud en herstel van het unieke karakter van de panden gelegen in de binnenstad van Amsterdam;
c. [redacted] die als erfpachter van de Percelen optreedt en als verhuurder van de Ramen jegens de Stichting Eigen Raam en verhuurder van de woningen. [redacted] stelt zich ten doel om binnen de bepalingen van deze Overeenkomst het raamprostitutiebedrijf Eigen Raam mogelijk te maken door middel van verhuur van de Ramen in de Percelen.

2.2 De strekking van deze Overeenkomst is schematisch weergegeven in Bijlage 1. Hierin worden de verschillende opties voor de start en het slagen van het Pilotproject Eigen Raam weergegeven.

Artikel 3. [redacted]d, Aankoop door Gemeente en Erfpachtuitgifte aan [redacted]

3.1 [redacted]

3.2 Stadsgoed draagt de [redacted] Percelen in volle eigendom, vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, over aan de gemeente voor een bedrag van [redacted] derhalve voor een maximale koopprijs van

Paraaf: R. IJzelendoorn, [redacted]

€ 6.550.200 tegen de voorwaarden zoals vermeld in de Koopovereenkomst, zoals in Bijlage 3 als concept is aangehecht.

3.3 De gemeente zal de Percelen in erfpacht uitgeven aan [redacted] (of een 100% aan [redacted] gelieerde partij) op basis van een drietal Erfpachtaanbiedingen, zoals in Bijlage 4 als concept is aangehecht. De Erfpachtaanbieding behelst 3 te vestigen erfpachtrechten elk tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) op basis van de grondwaarde en een éénmalige vergoeding. De grondwaarde en de éénmalige vergoeding bepalen de waarde van de Percelen. De Erfpachtuitgifte vindt plaats conform de voorwaarden die in de Erfpachtaanbieding alsmede deze Overeenkomst zijn vastgelegd.

3.4 De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna: AB 2000) met inachtneming van:

a. de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 van die bepalingen en;
b. de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. (voor AB2000 en afwijkingsbesluiten zie bijlage 4);

Artikel 4. Huur

4.1 [redacted] en Stichting Eigen Raam zullen een Huurovereenkomst aangaan op grond waarvan Stichting Eigen Raam de Ramen en een kantoorruimte in de Percelen zal huren. Een concept van de Huurovereenkomst is bijgevoegd als Bijlage 5.

4.2 [redacted] zal de vijf woningen onafhankelijk van de Stichting Eigen Raam verhuren in de vrije sector.

Artikel 5. Kwalitatieve verplichtingen

5.1 Op de Percelen rusten Kwalitatieve Verplichtingen opgenomen in de Akte(n). De gemeente zal de Akte(n) waarin deze Kwalitatieve Verplichtingen zijn vastgelegd, doorhalen voor zover deze zien op de Percelen nadat de gemeente de volle eigendom van de Percelen heeft verkregen en nadat de erfpachtrechten zijn gevestigd. Na doorhaling gaan de Kwalitatieve Verplichtingen teniet. Enkele vergelijkbare Kwalitatieve Verplichtingen worden als onderdeel van de bijzondere bepalingen opgenomen in de erfpachtakte(n) zoals vermeld in de als Bijlage 4 aangehechte concept Erfpachtaanbiedingen. In afwijking van de thans geldende Kwalitatieve Verplichtingen zal in de erfpachtakte(n) worden opgenomen dat de (privaatrechtelijke) bestemming prostitutie is toegestaan. De huidige Kwalitatieve Verplichting inhoudende een voorkeursrecht c.q. recht van eerste koop van de gemeente komt definitief te vervallen.

Artikel 6. Start van het Pilotproject Eigen Raam

6.1 Het Pilotproject Eigen Raam start op het moment dat de levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van de erfpachtrechten ten behoeve van [redacted] hebben plaatsgevonden.

6.2 De levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van de erfpachtrechten ten behoeve van [redacted] vinden plaats nadat:

a. De Koopovereenkomst is ondertekend, en;
b. De Huurovereenkomst is ondertekend, en;
c. De Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, en;
d. [redacted], en;
e. De Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

6.3 Indien aan één van de voorwaarden zoals hiervoor vermeld in artikel 6.2 sub a t/m e niet is voldaan binnen een termijn van twaalf maanden na ondertekenen van de Overeenkomst, kan de gemeente en/of Stadsgoed de Koopovereenkomst ontbinden, zoals is bepaald in artikel 9 van de Koopovereenkomst.

6.4 Na ontbinding van de Koopovereenkomst zoals in het vorige lid bedoeld, kan Stadsgoed successievelijk overgaan tot:

a. verkoop (in volle eigendom) van de Percelen voor een marktconforme prijs aan een door Stadsgoed of de gemeente binnen 6 maanden na de ontbinding aan te wijzen derde, die de bestemming prostitutie zal gebruiken, indien Stadsgoed de benodigde toestemming heeft van haar Raad van Commisarissen en aandeelhouders. Stadsgoed kan conform artikel 9.8 als gevolg van gemeentelijke besluitvorming aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit de kosten voor de financiering van de Percelen. Indien verkoop aan die derde na voldoende inspanning van Stadsgoed binnen de termijn niet plaatsvindt, kan Stadsgoed overgaan tot;
b. Herontwikkeling van de Percelen door Stadsgoed. Stadsgoed kan conform artikel 9 aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit een uitkering voor de Herontwikkeling, [redacted] en de kosten voor de financiering van de Percelen. De functie prostitutie is na Herontwikkeling niet meer mogelijk.

Artikel 7. In geval het Pilotproject Eigen Raam is gestart

7.1 Nadat het Pilotproject Eigen Raam is gestart zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Overeenkomst en zo lang van niet-slagen van het Pilotproject Eigen Raam zoals bedoeld in artikel 8 geen sprake is, kan [redacted] overgaan tot:

a. Behoud van de erfpachtrechten op de Percelen en voortzetting van de Huurovereenkomst, dan wel, indien zij dit niet wenst;
b. Verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen aan de Stichting Eigen Raam conform de bepaling zoals in de Huurovereenkomst staat opgenomen, dan wel, indien de Stichting Eigen Raam hiertoe niet overgaat;
c. Verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen aan een derde die het gebruik van de bestemming prostitutie en de Huurovereenkomst zal voortzetten tegen

een koopsom, die ten minste gelijk is aan de koopsom waartegen de erfpachtrechten aan Stichting Eigen Raam zijn aangeboden.

7.2 Indien het Pilotproject Eigen Raam is gestart zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Overeenkomst en zo lang van niet-slagen van het Pilotproject Eigen Raam zoals bedoeld in artikel 8 geen sprake is, geldt dat:

a. de gemeente de publiekrechtelijke bestemming van de Percelen niet wijzigt;
b. de privaatrechtelijke bestemming ongewijzigd blijft;
c. de Kwalitatieve Verplichtingen als onderdeel van de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte(n) onverkort blijven gelden;
d. [redacted] geen recht heeft op enige Tegemoetkoming van de gemeente.

Artikel 8. In geval van niet slagen van het Pilotproject Eigen Raam

8.1 Het Pilotproject Eigen Raam kwalificeert als niet geslaagd indien de Huurovereenkomst (Bijlage 5) tussentijds is beëindigd door opzegging zoals bepaald in artikel 3.4 van de Huurovereenkomst. [redacted] stelt de gemeente tijdig in kennis van het voornemen tot beëindiging van de Huurovereenkomst.

8.2 Nadat [redacted] schriftelijk heeft bevestigd aan de gemeente dat het Pilotproject Eigen Raam niet is geslaagd en de Huurovereenkomst is beëindigd, zoals bedoeld in artikel 8.1, kan [redacted] overgaan tot:

a. Verhuur aan een derde die het gebruik van de bestemming prostitutie overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden zal voortzetten, dan wel verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen voor een marktconforme prijs aan een door het [redacted] of de gemeente binnen 6 maanden na de beëindiging van de Huurovereenkomst aan te wijzen derde, die het gebruik van de bestemming prostitutie zal voortzetten. [redacted] kan conform artikel 9.8 als gevolg van gemeentelijke besluitvorming aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit de kosten voor de financiering van de Percelen. Indien verkoop aan die derde na voldoende inspanning van [redacted] binnen die termijn niet plaatsvindt, kan [redacted] overgaan tot;
b. Herontwikkeling van de Percelen door [redacted] [redacted] kan conform artikel 9 aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit een eventuele aanpassing van de erfpachtcanon, een afboeking op de verbouwing en de kosten voor de financiering van de Percelen, dan wel, indien [redacted] dit niet wenst overgaan tot;
c. Beëindiging van de erfpachtrechten met recht op een Tegemoetkoming conform artikel 9, waardoor de gemeente volle eigenaar van de Percelen wordt.

8.3 Indien het Pilotproject Eigen Raam niet is geslaagd zoals bedoeld in Artikel 8.1, geldt dat:

a. de gemeente zich niet behoeft in te spannen om de publiekrechtelijke bestemming van de Percelen te wijzigen, behoudens in geval van Herontwikkeling als hiervoor bedoeld onder artikel 8.2.b;
b. de privaatrechtelijke bestemming ongewijzigd blijft, behoudens in geval van Herontwikkeling als hiervoor bedoeld onder artikel 8.2.b, waarbij de bestemming prostitutie niet langer wordt toegestaan;

c. de Kwalitatieve Verplichtingen als onderdeel van de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte(n), behoudens een eventuele aanpassing ten gevolge van artikel 8.2.b hiervoor, verder onverkort blijven gelden;
d. [redacted] in geval van Herontwikkeling of beëindiging van de erfpachtrechten recht heeft op een Tegemoetkoming van de gemeente als hierna uitgewerkt in artikel 9.

Artikel 9. Tegemoetkoming

9.1 De totale Tegemoetkoming aan Stadsgoed of [redacted] zal nooit meer bedragen dan het totaal van € 3.300.000,-. Daarbij dient in acht te worden genomen dat op de totale Tegemoetkoming aan [redacted] steeds in mindering wordt gebracht het saldo van de som: aankoopbedrag ad € 6.550.200,- zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Overeenkomst minus in de erfpachtaanbieding genoemde grondwaarde en éénmalige vergoeding zoals bedoeld in artikel 3.3 van de Overeenkomst. Het bedrag van de totale Tegemoetkoming is voor een periode van tien jaar na het tekenen van de Koopovereenkomst gereserveerd. Het bedrag van de totale Tegemoetkoming alsmede alle andere bedragen in het kader van de Tegemoetkoming wordt niet geïndexeerd.

9.2 De toekenning van een Tegemoetkoming wordt bepaald op grond van artikel 6 en 8 van de Overeenkomst. De Tegemoetkoming aan Stadsgoed en [redacted] kan worden onderverdeeld in de volgende posten:
a. Stadsgoed kan aanspraak maken op een tegemoetkoming op basis van Herontwikkeling (artikel 9.3), [redacted] en een een tegemoetkoming op de financieringslasten (artikel 9.8).
b. [redacted] kan aanspraak maken op een tegemoetkoming op basis van Herontwikkeling (artikel 9.4), [redacted] een beëindiging van de erfpacht (artikel 9.7) en een tegemoetkoming op de financieringslasten (artikel 9.8). In Bijlage 7 is een aantal rekenvoorbeelden verwerkt van de Tegemoetkoming per partij.

9.3 In het geval van Herontwikkeling door Stadsgoed, zoals gesteld in artikel 6.4.b, heeft Stadsgoed recht op maximaal € 2.850.000,- als onderdeel van de Tegemoetkoming. De berekening en uitkering zal plaatsvinden conform bijlage 6 van deze Overeenkomst. In het geval van Herontwikkeling door Stadsgoed blijven de Kwalitatieve Verplichtingen in de Akte(n) onverkort van toepassing, zodat de bestemming prostitutie niet is toegestaan. Daarnaast zal de gemeente zich inspannen om te komen tot herziening van de bestemming en het gebruik binnen de daarvoor geldende publieke kaders.

9.4 In het geval van Herontwikkeling door [redacted] zoals gesteld in artikel 8.2.b, heeft [redacted] recht op een herziening van de privaatrechtelijke bestemming en gebruik en een aangepaste erfpachtaanbieding. Indien de aan de wijziging van de (bestemming van de) erfpachtrechten verbonden herziening van de canon op basis van toepassing artikel 12 van de AB2000 en het voor de toepassing daarvan door Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleid leidt tot een lagere canon, dan zal in afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 3 van de AB2000, de canon worden verlaagd, gegeven het gemeentelijk belang bij de totstandkoming van het Pilotproject Eigen Raam. Een eventuele (contante waarde van de) verlaging van de canon

(danwel een verlaging van de grondprijs) komt in mindering op de maximaal uit te keren Tegemoetkoming.

9.5 In het geval van Herontwikkeling door [redacted] wordt de erfpachtakte aangepast en wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd waarbij de erfpachtbestemming prostitutie niet langer is toegestaan. Daarnaast zal de gemeente zich inspannen om te komen tot herziening van de bestemming en het gebruik binnen de daarvoor geldende publieke kaders.

9.6 [redacted]

9.7 Indien de erfpachtrechten worden beëindigd, zoals gesteld in artikel 8.2.c, heeft [redacted] als onderdeel van de Tegemoetkoming recht op terugbetaling van de opstalvergoeding die gelijk is aan de éénmalige vergoeding die [redacted] bij de erfpachtuitgifte heeft voldaan ,alsmede op betaling van een bedrag dat gelijk is aan de overdrachtsbelasting die [redacted] bij vestiging van de erfpachtrechten heeft betaald.

9.8 Indien Stadsgoed of [redacted], als gevolg van besluitvorming van de gemeente die ziet op artikel 6.4.a en artikel 8.2.a, met uitzondering van handelingen in het kader van screening, welke langer duren dan 3 maanden, gerekend vanaf het moment van ontbinding van de koopovereenkomst dan wel beëindiging van de huurovereenkomst, kosten maken voor de financiering van de Percelen, zijnde de kosten gemaakt vanaf de vierde maand, kunnen zij deze kosten in rekening brengen bij de gemeente. Onder gemaakte kosten voor de financiering van de Percelen wordt verstaan de rentelasten van Stadsgoed voor de Percelen en in het geval van [redacted] de erfpachtcanon en de rente over de financiering van de opstalvergoeding.

9.9 Ingeval van betaling van een Tegemoetkoming heeft Stadsgoed of [redacted] of een rechtsopvolger (hetgeen bij overdracht door partijen aan een rechtsopvolger zal worden opgelegd) geen recht op planschade bij een publiekrechtelijke bestemmingswijziging op grond van artikel 6.1 WRO.

9.10 Alle overige kosten die partijen maken in verband met het Pilotproject Eigen Raam komen voor eigen rekening.

Artikel 10. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van de gemeente

10.1 De gemeente heeft ten aanzien van Stichting Eigen Raam een publiekrechtelijke taak, als vergunningverlener, toezichthouder en handhaver. De gemeente zal deze publiekrechtelijke taak op gelijke wijze ten opzichte van andere raamprostitutiebedrijven uitvoeren.

Artikel 11. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van Stadsgoed

11.1 [redacted]

Artikel 12. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van [redacted]

12.1 Het [redacted] zal zich inspannen om tot een huurovereenkomst met de Stichting Eigen Raam te komen.

Artikel 13. Inwerkingtreding, einde en tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

13.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt na 10 (tien) jaar. De Overeenkomst eindigt tevens indien een van de opties uit de artikelen 6, 7 of 8 zich voordoet en is uitgewerkt (met uitzondering van 7.1.a).

13.2 Partijen zullen in geen geval aansprakelijk zijn jegens elkaar voor de schade wegens gederfde opbrengsten, anders dan in deze Overeenkomst is opgenomen.

Artikel 14. Wijziging van de overeenkomst

14.1 Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd, indien Partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt.

14.2 Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door Partijen is ondertekend.

Artikel 15. Gewijzigde omstandigheden

15.1 Onder haar gehoudenheid al het mogelijke te doen om de (privaatrechtelijke) verplichtingen die zij onder deze Overeenkomst heeft na te komen, is de gemeente niet gehouden tot vergoeding van enige schade of vergoeding van kosten voor zover dit leidt tot staatssteun, die veroorzaakt wordt als een hogere overheid of de (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of vernietiging van (publiekrechtelijke) besluiten van het gemeentebestuur, die uit deze overeenkomst voorvloeien.

15.2 Partijen verplichten zich elkaar zo spoedig mogelijk te informeren over omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang of haalbaarheid van het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 16. Geschillen

16.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 17. Overige bepalingen

17.1 Indien Partijen gebruik maken van derden, voor zover dit uit deze overeenkomst voortvloeit en is toegestaan, dient deze Partij de verplichtingen zoals neergelegd in deze overeenkomst aan deze derde door te geven en ervoor te zorgen dat deze bepalingen worden nageleefd.

17.2 In geval van tegenstrijdigheid tussen (enige bepaling in) de onderhavige Overeenkomst en (enige bepaling in) een van de afzonderlijke Bijlagen, prevaleren de afzonderlijke Bijlagen.

Artikel 18. Geheimhouding

18.1 Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen als vertrouwelijk hebben te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van de Overeenkomst, de daarbij behorende Bijlagen en hun besluitvorming daarover aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen. Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de exacte inhoud van deze Overeenkomst en zij zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheim houden.

18.2 De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:
a. De berichtgeving aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift;
b. De berichtgeving aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
c. De berichtgeving aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst.

18.3 In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

Artikel 19. Bijlagen

Van deze overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen integraal onderdeel uit:
a. Bijlage 1: Schema opties vastgoedoverdracht
b. Bijlage 2: Tekening met Percelen
c. Bijlage 3: Concept Koopovereenkomst, d.d. 30 juni 2016
d. Bijlage 4: Concept Erfpachtaanbieding, d.d. ~~28 juni 2016~~ 30 juni 2016
e. Bijlage 5: Concept Huurovereenkomst, d.d. 30 juni 2016
f. Bijlage 6: Uitkering bij Herontwikkeling door Stadsgoed
g. Bijlage 7: Rekenvoorbeelden Tegemoetkoming

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Amsterdam.

[redacted]

De heer [redacted]

Datum: 30 juni 2016

b. [redacted]

NV Stadsgoed en Stadsgoed Monumenten BV

[redacted]

De heer [redacted]

Datum: 30 juni 2016

c. .....

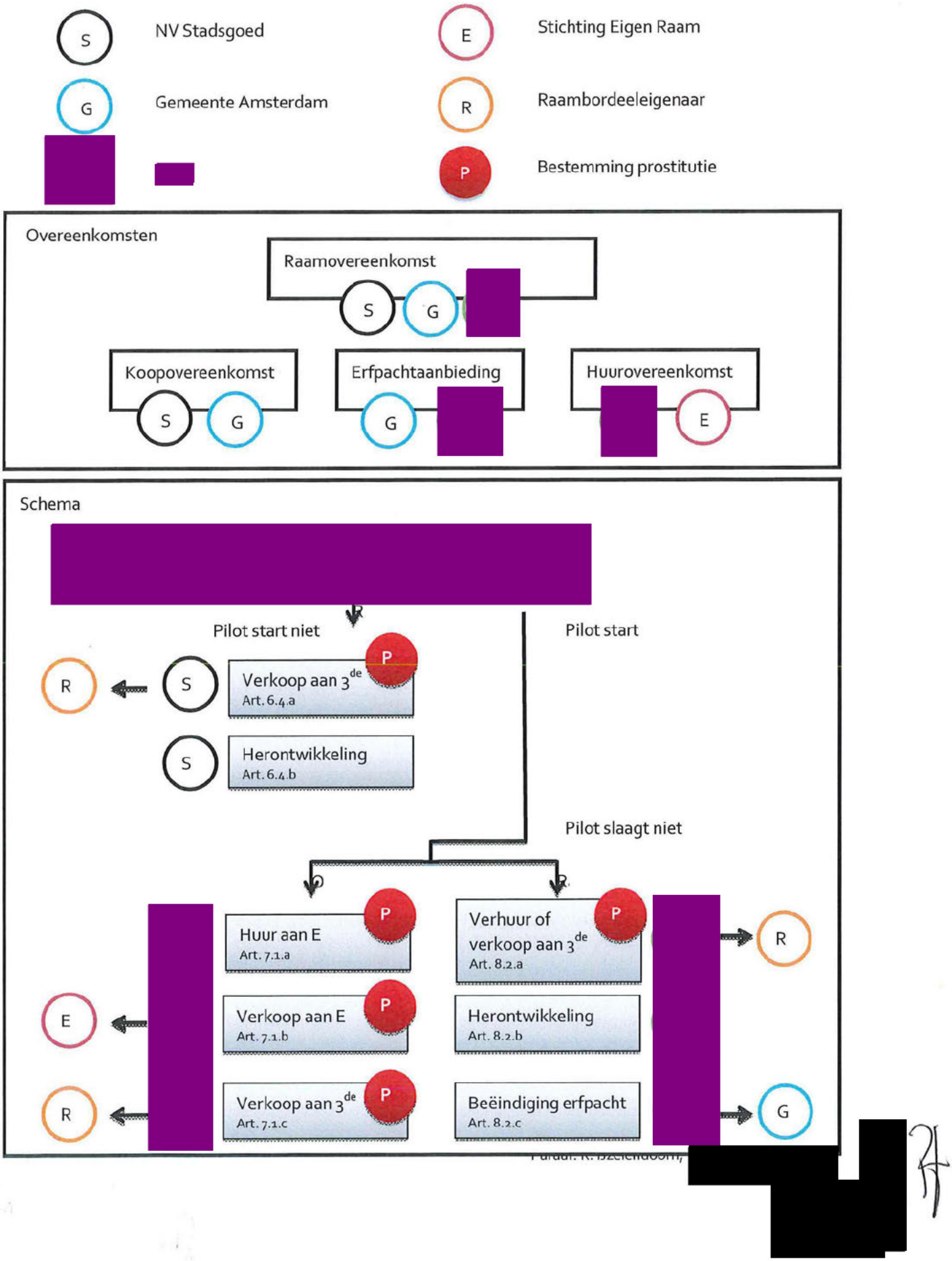
Gemeente Amsterdam

Directeur Openbare Orde en Veiligheid

De heer R. IJzelendoorn

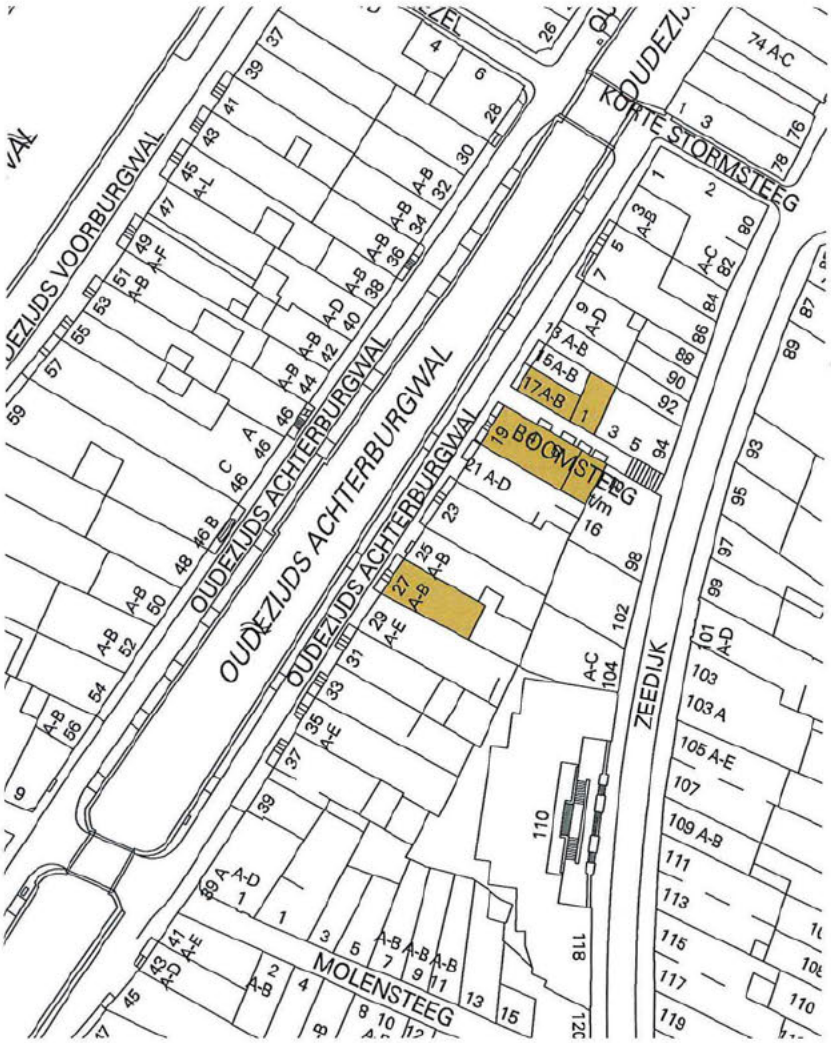
Datum: 30-6-2016

Bijlage 1: Schematische weergave overeenkomst



[redacted]

Bijlage 2: Percelen



1. Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015
2. Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032
3. Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831
4. Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2039

Bijlage 6: Uitkering bij Herontwikkeling door Stadsgoed (uitwerking artikel 9.2)

[redacted]

Paraaf: R. IJzelendoorn, [redacted]

[redacted]

Paraaf: R. IJzelendoorn, [redacted]

[redacted]

Paraaf: R. IJzelendoorn, [redacted]

Bijlage 7: Rekenvoorbeeld artikel 9

In het geval Stadsgoed conform artikel 9.2.a recht heeft op een Tegemoetkoming:

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2
Maximale Tegemoetkoming	**€ 3.300.000**	**€ 3.300.000**
Herontwikkeling (artikel 9.3)	€ 2.850.000	€ 2.850.000
[redacted] (artikel 9.6)	€ 200.000	€ 450.000
Financieringslasten (artikel 9.8)	€ 20.000	€ 100.000
Subtotaal	€ 3.070.000	€ 3.400.000
Totale uitkering	**€ 3.070.000**	**€ 3.300.000**

In het geval [redacted] conform artikel 9.2.b recht heeft op een Tegemoetkoming:

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2
Maximale Tegemoetkoming	€ 3.300.000	€ 3.300.000
Waardedaling	€ 1.000.000	€ 1.900.000
Maximale Tegemoetkoming [redacted]	**€ 2.300.000**	**€ 1.400.000**
Herontwikkeling (artikel 9.4)	€ 1.400.000	€ 1.100.000
[redacted] (artikel 9.6)	€ 200.000	€ 300.000
Financieringslasten (artikel 9.8)	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal	€ 1.700.000	€ 1.500.000
Totale uitkering	**€ 1.700.000**	**€ 1.400.000**