Intentieovereenkomst Distelpoort

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur van Projectbureau Noordwaarts, [redacted], daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester van deze gemeente, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam d.d. 5 februari 2008, hierna te noemen: **De Gemeente**

2. De besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid **Projecton B.V. Vastgoed Ontwikkeling** (Projecton B.V.), **Infinite B.V.** (Infinite) en **Van der Leij Groep B.V.** (Van der Leij Groep) waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, te dezer zake aldaar woonplaats kiezende ten kantore van Projecton B.V. aan de Distelweg 83, te dezer zaken rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, [redacted], hierna gezamenlijk te noemen: **Projecton**

3. De woningstichting **Eigen Haard** waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, te dezer zake aldaar woonplaats kiezende ten kantore van Eigen Haard aan de Arlandaweg 88, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] hierna te noemen: **Eigen Haard**

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen**

Overwegende dat:

a) De Gemeente eigenaar is van de volgende kadastrale percelen en de zich daarop bevindende opstallen, welke op de bijgevoegde kadastrale kaart (bijlage 1) met gestreepte arceringen zijn aangegeven;

- Het terrein, gelegen aan de Distelweg te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6199 en 6319 (gedeeltelijk bij deze overeenkomst betrokken), groot 13 are, plaatselijk bekend als Distelweg 64-70, hierna te noemen: **HBW (kavel 43)**
- De terreinen, gelegen aan de Chrysantenstraat te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7387, 7388, 6490 en 6491, groot respectievelijk 370 centiare (7387), 2136 centiare (7388), 1471 centiare (6490) en 1606 centiare (6491), plaatselijk bekend als Chrysantenstraat 30-34 (7388), Chrysantenstraat 36 (7387), Chrysantenstrat 28 (6490) en Chrysantenstraat 26 (6491), hierna te noemen: **De Poort (kavel 57 en 58)**

[redacted]

- De terreinen, gelegen aan de Chrysantenstraat te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 6936, 6937, 6980, 7047 en 7102, groot respectievelijk 270 centiare (6936), 270 centiare (6937), 10 are en 96 centiare (6980), 1966 centiare (7047) en 143 centiare (7102), plaatselijk bekend als Chrysantenstraat 13 (6936), Chrysantenstraat 19 (6980) en onbekend adres, hierna te noemen: **De Hoek (kavel 56c en 55 deels)**

b) Projecton eigenaar is van het terrein, gelegen aan Distelweg te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7046 en 7095, groot respectievelijk 1228 centiare (7046) en 190 centiare (7095), plaatselijk bekend als Distelweg 83, welke feitelijk deel uitmaakt van terrein De Hoek, maar welk juridisch onderscheiden dient te worden van het terrein De Hoek als bedoeld hiervoor in sub a onder 3e bullit;

c) Projecton gebruiker en erfpachter is van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7047 en 7102. Percelen zijn in erfpacht uitgegeven maar de erfpachtakte is nooit gepasseerd. Wel betaalt Projecton erfpachtcanon. Het terrein is in gebruik als werkterrein.;

d) Partijen al geruime tijd in overleg zijn om tot afspraken te komen over de ontwikkeling rond **De Hoek, De Poort** en **HBW** conform het gemeentelijke Investeringsbesluit Buiksloterham. Waarbij de gemeente het stedenbouwkundige, het programmatische en juridisch planologisch kader schept en Projecton en Eigen Haard zorg dragen voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van bouwplannen voor betreffende kavels;

e) In 2006 zijn de gesprekken tussen **Projecton** en **de Gemeente** om tot een overeenkomst te komen gestopt.

f) Op initiatief van **Eigen Haard** is met **de** Gemeente doorgesproken om alsnog tot een overeenkomst te komen. Deze gesprekken zijn eind 2008 eveneens stopgezet.

g) Eind 2009 de partijen de gesprekken weer hervat hebben.

h) In 2010 hebben **Eigen Haard, Projecton** en **de Gemeente** besloten opnieuw met een positieve blik naar de mogelijkheden te kijken om tot een ontwikkeling van **De Hoek, De Poort** en **HBW** te komen. Wat heeft geleid tot onderhavige intentieovereenkomst;

i) De gemeente aan haar medewerking om de ontwikkelmogelijkheden van de terreinen De Hoek, De Poort en HBW te onderzoeken, en waarvan de onderhavige intentieovereenkomst het resultaat is, de voorwaarde heeft verbonden dat Projecton geen publiekrechtelijk bezwaar of beroep zal instellen tegen het bestemmingsplan en/ of exploitatieplan Buiksloterham dan wel reeds ingestelde bezwaar en/ of beroep per omgaande te zullen intrekken, en dat Projecton heeft aangegeven zonder meer aan deze voorwaarde te zullen voldoen.

[redacted]

j) De gemeente het terrein De Poort voor een periode van minimaal 5 jaar verhuurt aan derden voor de realisatie van een tijdelijke school. Uitgifte van deze kavel is afhankelijk van beëindiging huurovereenkomst.

k) Partijen hun geschillen uit het verleden, welke betrekking hadden op ontwikkeling van genoemde terreinen, wensen te beëindigen;

l) In eerder overleg is uitgegaan van een programma conform het Investeringsbesluit Buiksloterham te weten 21.500 m2 woningbouw, 19.100 m2 bvo werken (waarvan circa 30% kantoor) en 1.000 m2 bvo voorzieningen. Als gevolg van de Projectenschouw heeft een verschuiving in het bouwprogramma voorgedaan.

m) Eigen Haard en Projecton er naar streven haar nieuwbouw energiezuinig en waar mogelijk klimaatneutraal te realiseren, hetgeen past in de gemeentelijke ambitie om vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te realiseren.

n) Eigen Haard en Projecton voor de ontwikkeling in Buiksloterham een consortium zullen gaan vormen.

o) Uitgangspunt voor Partijen is om maatschappelijk en financieel haalbare projecten te realiseren.

p) Partijen hun afspraken in de onderhavige intentieovereenkomst (hierna: de Overeenkomst) vastleggen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 <u>Definities en bijlagen</u>

1.1 Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen die worden aangeduid met een hoofdletter wordt het volgende verstaan:

a) <u>Bouwkavel</u>: dat gedeelte van het te ontwikkelen gebied in Buiksloterham dat aan Eigen Haard / Projecton in erfpacht zal worden uitgegeven;

b) <u>Bouwprogramma</u>: het geheel van werken dat Eigen Haard / Projecton op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavels zal ontwikkelen en realiseren;

[redacted]

c) Bestemmingsplan Buiksloterham: het bestemmingsplan (gemeenteraad 2009) dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Buiksloterham en dat in beginsel het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en ontheffingen;

d) Duurzaamheid: hetgeen is vermeld in de duurzaamheidambities die door de gemeenteraad op 10 september 2008 zijn vastgelegd in de notitie 'Duurzaamheid in de nieuwbouw', met als belangrijkste ambitie dat Amsterdam wil starten met de realisatie van een aanzienlijk aantal klimaatneutrale gebouwen (40% van de productie woningen en utiliteit) om uiteindelijk vanaf 2015 volledig klimaatneutraal te bouwen. Klimaatneutraal bouwen houdt in dat 100% van de CO2 uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/ of effectief inzetten van duurzame bronnen.

e) Projectenschouw: in het kader van gemeentebrede bezuinigingen is in de zomer van 2010 bekeken in hoeverre de ruimtelijke projecten hier een bijdrage aan kunnen leveren. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de plannen. In Buiksloterham is er vooral anders gefaseerd. Voor het kantorenprogramma is besloten dat dit uit het bouwprogramma wordt gehaald. Daarnaast is besloten om waar mogelijk in te zetten op (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

f) Particulier opdrachtgeverschap: er bestaan diverse vormen van projectontwikkeling, waarbij de uiteindelijke gebruiker zeggenschap heeft over het te maken product. Naast het volledige particuliere opdrachtgeverschap, waarbij de consument zelf opdrachtgever is en er geen professionele projectontwikkelaar betrokken is, bestaat er ook 'collectief particulier opdrachtgeverschap'(CPO) en 'mede opdrachtgeverschap' (MO). In het geval van CPO is vaak professionele begeleiding wenselijk. In het geval van MO is er een professionele projectontwikkelaar die het product maakt, maar krijgt de eindgebruiker, de consument, veel keuzemogelijkheden, al vanaf het begin van het ontwikkelproces.

g) Kantoor: onder (zelfstandige) kantoorruimte wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en / of zakelijke dienstverlening.

1.2 Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen, die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst.

Bijlage 1 Kaart 'Kadastrale percelen Distelweg / Chrysantenstraat', d.d.. 25/01/2011

[redacted]

Bijlage 2 Kaart 'Studiegebied ontwikkelingsovereenkomst', d.d. 10/02/2011

Bijlage 3 Intrekking beroep op exploitatieplan Buiksloterham door Projecton (inclusief bevestiging Raad van State, d.d.09/12/2010 en 13/12/2010

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

2.1 Het doel van deze overeenkomst is het onderzoeken van de mogelijkheden om tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan te komen die de goedkeuring van alle partijen kan krijgen.

2.2 De hierna op te stellen ontwikkelovereenkomst is een uitwerking van de doelstelling en gemeentelijk beleid en bevat tenminste:

- Afspraken op welke kavel(s) het Bouwprogramma zoals omschreven in artikel 3 zal worden gerealiseerd.
- Fasering van de ontwikkeling.
- Ingangsdatum afname gronden.
- Afspraken over betalingsmoment waarborgsom.
- Uitwerking van de ambities van Eigen Haard / Projecton en gemeentelijk beleid op het gebied van Duurzaamheid.
- Afspraken over het ruimtelijke en programmatisch kader van de ontwikkeling.
- Een beschrijving van de wijze waarop een vorm van Particulier Opdrachtgeverschap onderdeel uitmaakt van het plan.
- Duidelijkheid op welke wijze de partijen Eigen Haard en Projecton hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- Afspraken hoe partijen in de toekomst handelen indien kavel 7046 en 7095 wordt herontwikkeld en de gemeente nog steeds voornemens is de Distelweg te verbreden.

Artikel 3 Omvang Bouwprogramma

3.1 Het Bouwprogramma bestaat uit maximaal 41.000 m2 bvo. Onderverdeeld in maximaal 35.000 m2 bvo wonen, en circa 6.000 m2 bvo werken.

3.2 Voor het woningbouwprogramma geldt dat 30% bestaat uit sociale huur.

3.3 Het Bouwprogramma op de Bouwkavels zal conform bestemmingsplan Buiksloterham worden opgesteld. Hier staat per kavel omschreven wat is toegestaan.

3.4 In afwijking van het bestemmingsplan Buiksloterham is in het kader van de Projectenschouw besloten om geen (zelfstandige) kantoren meer te ontwikkelen op uitgeefbare kavels. De

[redacted]

mogelijke invulling van het onderdeel van het Bouwprogramma 'werken' wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd.

Artikel 4 Taken van de Gemeente

4.1 Gemeente zet zich in om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen op basis van deze intentieovereenkomst. De rol van Gemeente in dit proces is actief ondersteunend en toetsend.

4.2 Gemeente is penvoerder voor het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst.

Artikel 5 Taken van Eigen Haard en Projecton

5.1 Eigen Haard en Projecton zetten zich in om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen op basis van deze intentieovereenkomst.

5.2 Eigen Haard en Projecton zijn opdrachtgever en penvoerder voor de uit te voeren studie.

Artikel 6 Fasering

6.1 Het in artikel 2.1 beschreven onderzoek gebeurt in gezamenlijk overleg gedurende een ruim half jaar met als startdatum 1 januari 2011 en einddatum 1 oktober 2011.

6.2 Partijen zullen uiterlijk 1 oktober 2011 rapporteren aan de stuurgroep.

6.3 Indien op 1 oktober 2011 nog geen sprake is van een door de stuurgroep akkoord bevonden ontwikkelovereenkomst, maar partijen wel het idee hebben dat dit op korte termijn kan worden gehaald, kunnen partijen gezamenlijk besluiten met hoeveel tijd deze intentieovereenkomst wordt verlengd.

Artikel 7 Organisatiestructuur

7.1 Partijen zullen voor de duur van een half jaar, in gaande op 1 januari 2011, een organisatiestructuur op stellen bestaande uit een projectgroep en een stuurgroep.

7.2 De projectgroep bestaat uit een evenredig aantal vertegenwoordigers van partijen.

7.3 De stuurgroep bestaat uit de directeuren van partijen.

7.4 Doel van de projectgroep is om uitvoering te geven aan deze intentieovereenkomst en voorstellen aan de stuurgroep te doen.

[redacted]

7.5 De projectgroep rapporteert tussentijds haar vorderingen aan de stuurgroep conform de fasering die staat verwoord in artikel 9.2.

7.6 Besluiten in de projectgroep worden op basis van unanimiteit genomen.

7.7 Indien er geschillen ontstaan in de projectgroep worden deze ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep.

Artikel 8 Fasen van opstellen ontwikkelingsovereenkomst

8.1 Partijen spreken af, om op 1 oktober 2011 een door partijen akkoord bevonden ontwikkelovereenkomst te hebben, dan wel tot de conclusie te komen dat er geen overeenstemming is, danwel gezamenlijk te beslissen welke termijn de intentieovereenkomst wordt verlengd.

8.2 De ontwikkelingsovereenkomst wordt na akkoord door partijen aan het bestuur van de gemeente Amsterdam voorgelegd. Indien het gemeentebestuur akkoord is kan de overeenkomst door partijen worden ondertekend.

8.3 Partijen onderscheiden de volgende fasen voor de verdere uitwerking van de afspraken uit onderhavige overeenkomst:

- Januari: Overleg over uitwerking afspraken en maken afspraken overlegstructuur
- Januari t/m maart: onderzoek en overleg projectteam
- Maart: stuurgroep.
- Maart-mei: verder uitwerking in projectteam
- Mei: stuurgroep
- Voorjaar: tussentijdse rapportage aan bestuurlijk opdrachtgever
- Juni: juridische toets partijen
- juni: definitieve ontwikkelingsovereenkomst aanbieden aan stuurgroep
- 1 oktober 2011: stuurgroep.
- Na 1 oktober: voor leggen overeenkomst aan bestuur gemeente Amsterdam
- Na akkoord bestuur gemeente Amsterdam ondertekening overeenkomst op een nader te bepalen moment.

Artikel 9 Kosten

9.1 Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 10 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

10.1. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen

[redacted]

verantwoordelijkheid, welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de onderhavige Overeenkomst valt.

Artikel 11 Erfpacht

11.1 Uitgifte in erfpacht van kavels zal plaatsvinden onder het dan geldende grondprijsbeleid.

11.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder:

a) voor wat betreft de sociale huurwoningen: onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 1998") alsmede het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 van 27 mei 2008 ("Uitvoeringsbesluit 2008")

b. voor de overige bestemmingen: onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000").

Artikel 12 Overdracht rechten en verplichtingen

12.1. De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar.

Artikel 13 Ontbinding

13.1. Ieder der Partijen is bevoegd de Overeenkomst, na deugdelijke ingebrekestelling, te ontbinden, indien de wederpartij in de nakoming van een verplichting onder de Overeenkomst ernstig tekortschiet.

13.2. Indien er op 1 oktober 2011 een getekende ontwikkelovereenkomst ligt, of partijen op deze datum de verwachting uitspreken deze op korte termijn met elkaar te gaan afsluiten vervallen alle aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze Overeenkomst.

13.3. Indien er op 1 oktober 2011 geen getekende ontwikkelovereenkomst ligt of partijen op deze datum niet de verwachting uitspreken deze op korte termijn met elkaar te gaan afsluiten blijven alle aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de datum van ondertekening van deze Overeenkomst van kracht. Uitzondering hierop vormen de gemaakte kosten die in het kader van deze overeenkomst zijn gemaakt in de periode 1 januari 2011 tot 1 oktober 2011.

Artikel 14 Informatie-uitwisseling

14.1 Het is Eigen Haard / Projecton bekend dat het Bestemmingsplan voor Buiksloterham nog

[redacted]

niet onherroepelijk is.

14.2 Het is Eigen Haard / Projecton bekend dat het gebied Buiksloterham een coalitieproject is en dat er een verdeling van bevoegdheden bestaat tussen de centrale stad en Stadsdeel Noord. Dit heeft tot gevolg dat de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bij Stadsdeel Noord moet worden ingediend.

Artikel 15 Overige bepalingen

15.1 De Gemeente kiest voor de uitvoering van de Overeenkomst tot nader order woonplaats ten kantore van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts (Projectgroep Buiksloterham) aan de Asterweg 20f, 1031 HN te Amsterdam (Postadres: Postbus 1104 1000 BC Amsterdam).

15.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonges zullen bij de Overeenkomst worden gevoegd.

15.3 De Overeenkomst treedt in de plaats van alle voorgaande afspraken tussen Partijen.

15.4 Partijen doen bij ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst onherroepelijk afstand van aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze overeenkomst. Zij zullen elkaar ter zake finale kwijting verlenen.

Artikel 16 Geschillen

16.1 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus tussen Partijen overeengekomen, op 14 februari 2011 te Amsterdam

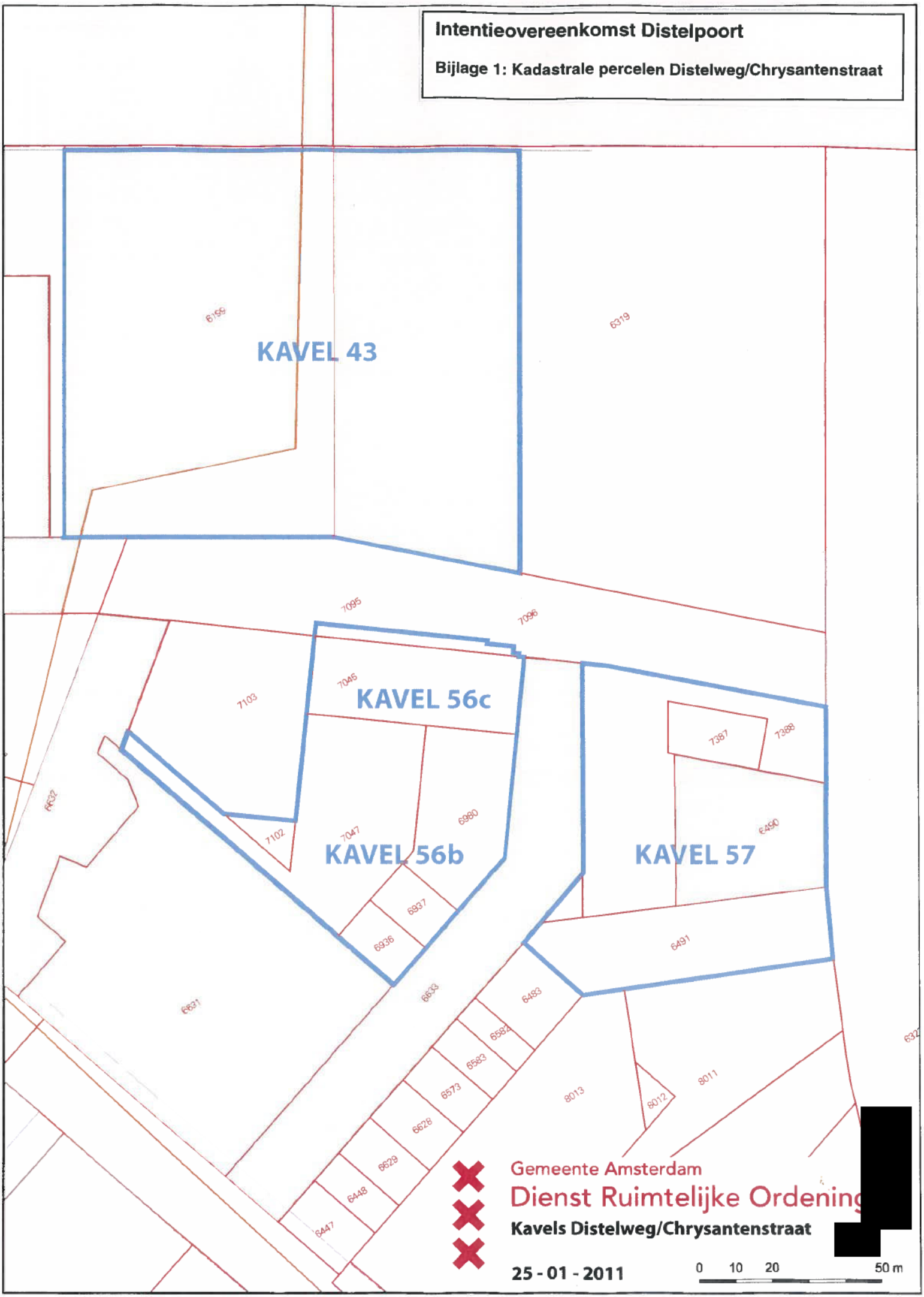
[redacted] [redacted] [redacted]

directeur projectbureau Noordwaarts directeur Eigen Haard bestuurder Projecton

[redacted]

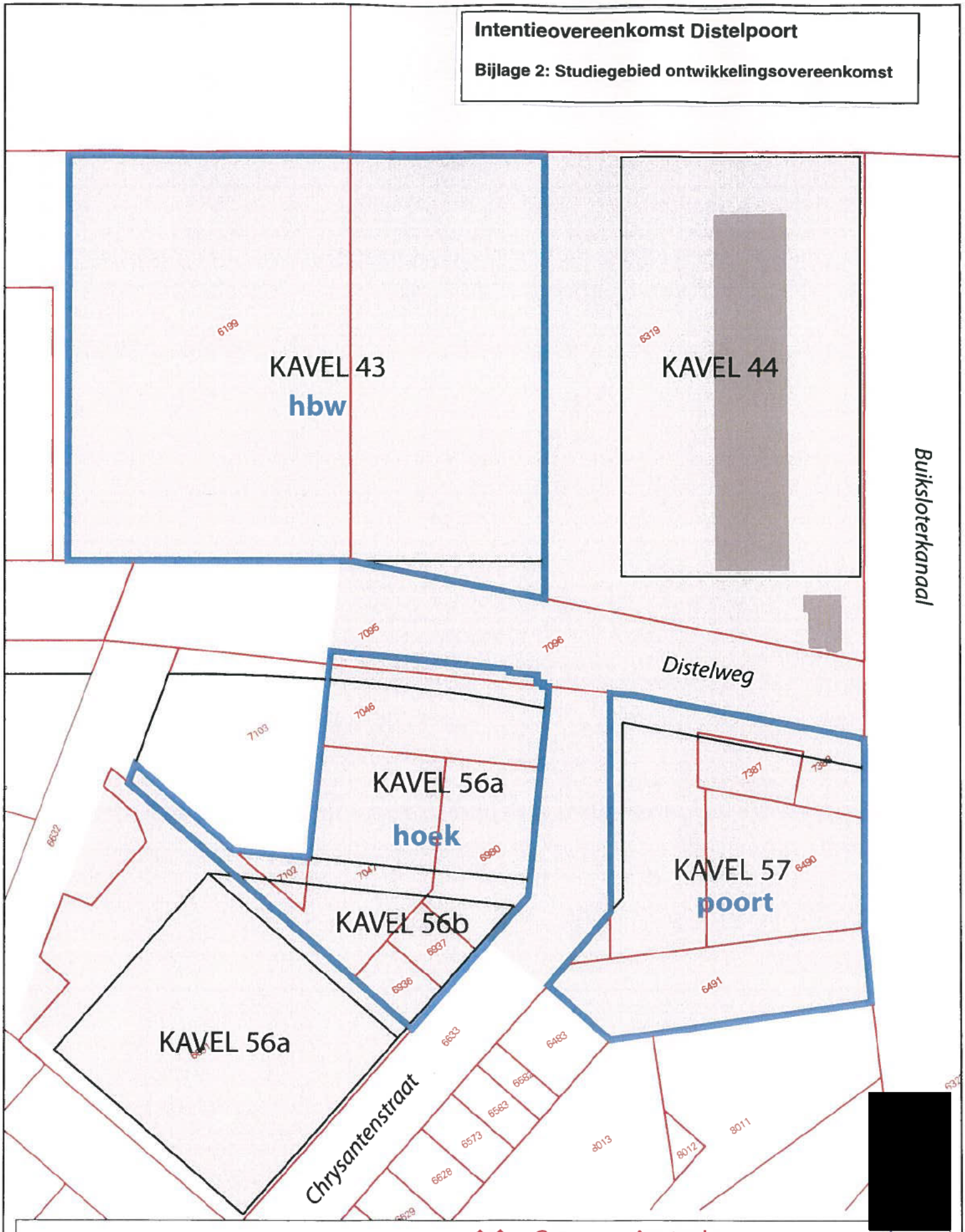
Intentieovereenkomst Distelpoort

Bijlage 1: Kadastrale percelen Distelweg/Chrysantenstraat



Intentieovereenkomst Distelpoort

Bijlage 2: Studiegebied ontwikkelingsovereenkomst



kadastrale grenzen

5 kavels Investeringsbesluit

h kavels Poort, Hoek en HBW

studiegebied

Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

Kavels Distelweg/Chrysantenstraat

10 - 02 - 2011

0 10 20 50 m

Warendorf

Intentieovereenkomst Distelpoort
Bijlage 3

Koningslaan 42
1075 AE Amsterdam
Postbus 75914
1070 AX Amsterdam
T +31 (0)20 - 798 82 00
F +31 (0)20 - 798 82 01
E info@warendorf.nl
www.warendorf.nl

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
[redacted]
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

mr. Chr.P. van Eeghen
T: +31(0)20 – 798 82 00
F: +31(0)20 – 798 82 90
vaneeghen@warendorf.nl

Datum	9 december 2010
Onze ref	10.414 /10/2419-i.k.
Uw ref	201002167/1/R1
Inzake	Intrekken beroep tegen het Exploitatieplan Buiksloterham gemeente Amsterdam

Geachte Raad,

Hierbij bericht ik u dat mijn cliënten Projecton B.V. Vastgoedontwikkeling, Infinite BV, en de Van der Leij Groep, gevestigd te Amsterdam, om haar moverende redenen het beroep tegen het Exploitatieplan Buiksloterham van de gemeente Amsterdam intrekt.

Een kopie van deze brief zend ik aan de gemeente Amsterdam ter attentie van Bureau Noordwaarts.

Hoogachtend,

[redacted]

gemachtigde

[redacted]

Warendorf, advocaten en notarissen te Amsterdam, is een maatschap naar Nederlands recht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374797. Warendorf is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Warendorf waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.warendorf.nl en worden op verzoek toegezonden.

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Betreft : Infinite B.V. e.a.

[redacted]
Postbus 75914
1070 AX AMSTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
13 december 2010	201002167/1/R1	10.414/10/2112-i.k.

Onderwerp
Amsterdam
bp. Buiksloterham

Behandelend ambtenaar
[redacted]
070-[redacted]

Bij brief, ingekomen bij de Raad van State op 13 december 2010, heeft u te kennen gegeven dat u uw beroep in de bovenvermelde zaak intrekt.
De behandeling van uw beroep door de Afdeling is daarmee beëindigd. Dit betekent dat in uw zaak geen uitspraak wordt gedaan.

Hoogachtend,

de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,

[redacted]
directeur Bestuursrechtspraak

[redacted]

1855550(120)