TEKENVERSIE

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 [redacted] gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn gevolmachtigde [redacted]

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder e

hierna te noemen: [redacted]

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

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

[redacted] en [redacted] 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 1** 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;

[redacted]

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.

10 lid 1 onder c
+
10 lid 2 onder e

[redacted]

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	4
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	16
Artikel 22	Slotbepalingen	16

Paraaf Partijen

[redacted]

TEKENVERSIE

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 1** 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 gedeelte 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 gedeelte 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 2** 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 1** 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.

[redacted]

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

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

p) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als **Bijlage 1** 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 3.**

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 4**.

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 1** 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;

[redacted]

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 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

[redacted]

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 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.

5.3 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. Ontwikkelaars realiseren 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

[redacted]

vigerende parkeerbalans aan te dragen. Indien de Omgevingsvergunning I niet uiterlijk op 1 mei 2018 of zoveel later als Partijen overeenkomen 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 € [redacted] (zegge: [redacted]), 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 op basis van het Bouwbesluit 2012, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

Artikel 7 Waarborgsom

7.1 Ontwikkelaars zijn aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van € [redacted] (*zegge:* [redacted]). 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 dagtekening van de door de Gemeente aan Ontwikkelaars te zenden factuur; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente zijn 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

[redacted]

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 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 8.3).

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

1. Indexcanon, met een canonpercentage van: nader vast te stellen door de Gemeente;
2. Canon tien (10) jaar vast, met een canonpercentage van: nader vast te stellen door de Gemeente;
3. Canon vijfentwintig (25) jaar vast met een canonpercentage van: nader vast te stellen door de Gemeente;
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 5** aangehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. Na ontvangst van de

[redacted]

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 [redacted] 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	[redacted]
Detailhandel/winkels begane grond	Per m² BVO	[redacted]
Expeditie	Per m² BVO	[redacted]
Parkeerplaats	Per parkeerplaats	[redacted]

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

Indien het Bouwprogramma zoals weergegeven in de als **Bijlage 1** 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 ([redacted]). Indien het CBS [redacted]

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.

[redacted]

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 Ontwikkelaars zijn 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 Ontwikkelaars 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 Ontwikkelaars. Ontwikkelaars zullen 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 Ontwikkelaars in de gelegenheid stellen om te reageren op de aanvraag om vergoeding van planschade. Voorts zullen Ontwikkelaars 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, zijn Ontwikkelaars gehouden om het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden.

13.5 Ontwikkelaars zijn – 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, zullen Ontwikkelaars 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.

[redacted]

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. Uiterlijk op 1 mei 2017 zullen de Ontwikkelaars de Gemeente berichten welk gedeelte van de Bouwkavel als Bouwterrein uitgegeven dient te worden.

Artikel 15 Integriteitsclausule

15.1 De integriteitsclausule aangehecht als **Bijlage 6** 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 6**) 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 [redacted] en/of [redacted] 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. Indien het voorgaande zich voordoet ten aanzien van één van de Ontwikkelaars is de Gemeente alleen gerechtigd de Overeenkomst ten aanzien van deze ontwikkelaar op te zeggen; of

(v) [redacted] en/of [redacted] in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert/verkeren. Indien het voorgaande zich voordoet ten aanzien van één van de Ontwikkelaars is de Gemeente alleen gerechtigd de Overeenkomst ten aanzien van deze ontwikkelaar op te zeggen.

16.3 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.

16.4 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.

[redacted]

16.5 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.

16.6 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal van rechtswege de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht, zoals aangehecht als **Bijlage 5** 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(en), 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.

[redacted]

18.3 [redacted] en/of [redacted] 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.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder e

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:

[redacted]

en

[redacted]

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

[redacted]

10 lid 1 onder c + 10 Lid 2 onder e

Artikel 21 Hoofdelijkheid

21.1 Voor alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn [redacted] en [redacted] hoofdelijk en ieder voor het geheel verbonden. [redacted] en [redacted] 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 7**) 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 drie (3) maanden 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.

[redacted]

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:

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder e

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

[redacted]

[redacted]

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: Uitwerkingsplan;
Bijlage 5: Overeenkomst erfpachtuitgifte;
Bijlage 6: Integriteitsclausule;
Bijlage 7: Ontwikkelingsovereenkomst en Intentieovereenkomst.

[redacted]

