Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok

Partijen:

(1) de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE AMSTERDAM**, 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 met beperkte aansprakelijkheid **MRP DEVELOPMENT B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de Pythagoraslaan 2 (3584 BB), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30042265, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **MRP Development Invest B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 65196023, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Meijer Realty Partners B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 58723552, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **B.W.A. Meijer Holding B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 58711732, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren de 5.1,2,e en de heer 5.1,2,e 5.1,2,e

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

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

Overwegende dat:

a) de Gemeente en Ontwikkelaar op 12 september 2012 de Ontwikkelingsovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van (onder meer) de herontwikkeling van het zogeheten SDK blok, gelegen in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort I dan wel het als **Bijlage 2** aangehechte Kavelpaspoort II;

b) de Bouwkavel gelegen is in het SDK blok;

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

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

e) Ontwikkelaar het Bouwprogramma op de Bouwkavel wenst te realiseren;

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

g) 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;

h) de Bouwkavel zal worden gesplitst in ten minste twee (2) appartementsrechten, waarvan één (1) appartementsrecht betrekking heeft op de Sociale Huurwoningen en het andere appartementsrecht betrekking heeft op het overige deel van het Bouwprogramma.

Inhoudsopgave

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

Artikel 1 Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

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

b) **Bouwaanvraag**: de door de Ontwikkelaar 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=115410.7977, Y=485626.7730, X=11519.3531, Y=485661.5831, X=115492.8657, Y=485744.1856, X=115384.3102, Y=485709.3761 aangeduid op bladzijde 6 van het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort I (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten) dan wel op bladzijde 6 van het als **Bijlage 2** aangehechte Kavelpaspoort II (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten).

d) **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel zal ontwikkelen en realiseren, in overeenstemming met het Kavelpaspoort I dan wel het Kavelpaspoort II 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.

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 Ontwikkelaar op de wijze als beschreven in de als **Bijlage 3** 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 Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goed te keuren definitief ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het VO, het Kavelpaspoort I dan wel het Kavelpaspoort II 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 vier (4) afzonderlijke erfpachtrechten: (i) appartementen, (ii) detailhandel/winkels en expeditie, (iii) Sociale Huurwoningen en (iv) parkeerplaatsen.

j) **Kavelpaspoort I**: 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.

k) **Kavelpaspoort II**: de ruimtelijke en programmatische voorwaarden, die zijn aangehecht als **Bijlage 2** bij de Overeenkomst, voor het opstellen van het VO, DO en de realisatie van het Bouwprogramma indien het bepaalde in artikel 7.2 van toepassing is.

l) **Omgevingsvergunning I**: de omgevingsvergunning voor de activiteit "het afwijken van het bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 7.1.

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

n) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de tussen Ontwikkelaar en de Gemeente op 12 september 2012 gesloten ontwikkelingsovereenkomst (Partijen genoegzaam bekend).

o) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort I dan wel het als **Bijlage 2** aangehechte Kavelpaspoort II , dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht door aanleg van de Voorzieningen.

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

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

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

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

t) **Sociale Huurwoningen**: de woningen die (uitsluitend) bestemd zijn voor verhuur aan derden onder de huurprijsliberalisatie grens, zoals vastgesteld door de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

u) **Toegelaten Instelling:** een instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet of een andere rechtspersoon die door de Gemeente daarmee gelijk is gesteld.

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 Ontwikkelaar op te stellen voorlopig ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Kavelpaspoort I dan wel het Kavelpaspoort II 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 I dan wel het als **Bijlage 2** aangehechte Kavelpaspoort II.

Artikel 2 Taken van de Gemeente

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

a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van de Bouwkavel of een gedeelte daarvan;

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

c) het voor eigen rekening en risico aanleggen van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte, waarbij de Gemeente er naar streeft dat de aanleg van de Voorzieningen gereed is op het moment van oplevering van het Bouwprogramma.

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaar

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

a) het 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 Omgevingsvergunning II, (voor zover toepasselijk) Omgevingsvergunning I en de overige voorwaarden van de Overeenkomst.

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO

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

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

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

Kavelpaspoort I dan wel het Kavelpaspoort II, dan zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan Ontwikkelaar meedelen. Ontwikkelaar zal het DO aanpassen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het schriftelijke commentaar van de Gemeente. Binnen een termijn van uiterlijk één (1) maand na ontvangst van het aangepaste DO zal de Gemeente het DO opnieuw beoordelen ten aanzien van de gewijzigde punten. 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 21.6.

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

Artikel 5 Projectleidersoverleg

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

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

5.3 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 Bouwkavel

6.1 De Bouwkavel is in eigendom bij de Gemeente.

6.2 Ontwikkelaar is er nadrukkelijk mee bekend dat er ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst een opstal zich bevindt op de Bouwkavel die in gebruik is bij de Gemeente als stadsloket (publieksbalie burgerzaken). Partijen hebben op 19 juli 2016 een bouwenvelopovereenkomst gesloten ten aanzien van het zogenaamde Woonzorgblok (Partijen genoegzaam bekend), waarin (onder meer) de realisatie van een nieuw stadsloket is overeengekomen. Partijen benadrukken dat de huisvesting van het stadsloket te allen tijde gewaarborgd dient te zijn. Daarom kan de Bouwkavel pas Bouwrijp worden gemaakt nadat de verhuizing van het stadsloket naar het Woonzorgblok heeft plaatsgevonden, waarbij de Gemeente ernaar streeft zo spoedig mogelijk te verhuizen na afronding van de

inbouwwerkzaamheden, die naar verwachting maximaal zes (6) maanden in beslag zullen nemen.

Artikel 7 Afwijking/herziening bestemmingsplan, Bouwprogramma en indienen Bouwaanvraag

7.1 Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel conform Kavelpaspoort I niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan (ten aanzien van het aantal woningen) en de vigerende parkeerbalans. Ontwikkelaar is, onverminderd de verplichting in artikel 7.4, voornemens voor eigen rekening en risico een afwijking van het bestemmingsplan en de parkeerbalans te verzoeken door Omgevingsvergunning I in te dienen om realisatie van het Bouwprogramma conform Kavelpaspoort I mogelijk te maken. Ontwikkelaar realiseert 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 en de parkeerbalans niet belemmeren.

7.2 Indien de gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans niet mogelijk is, is Ontwikkelaar gerechtigd om één of meerdere alternatieven ten aanzien van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans aan te dragen. Indien de Omgevingsvergunning I niet uiterlijk op 1 augustus 2019 of zoveel later als Partijen overeenkomen is verleend en onherroepelijk is geworden dan zal Ontwikkelaar het Bouwprogramma ontwikkelen conform Kavelpaspoort II. Indien Ontwikkelaar het Bouwprogramma conform Kavelpaspoort II zal ontwikkelen, zullen Partijen gezamenlijk een gewijzigde Planning vaststellen.

7.3 Partijen zullen in overleg treden om te onderzoeken of het mogelijk is om het 'leisure' onderdeel van het Bouwprogramma op de Meervaart locatie (Partijen genoegzaam bekend) te ontwikkelen. Indien Partijen tot gewijzigde afspraken komen ten aanzien van het Bouwprogramma, dan zullen de gevolgen daarvan in een allonge op de Overeenkomst vastgelegd worden.

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

7.5 Indien Ontwikkelaar een Bouwaanvraag indient waarbij het Bouwprogramma inhoudelijk afwijkt van het goedgekeurde DO dan zal de Gemeente Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen (de) tekortkoming(en) te herstellen binnen een redelijke termijn van maximaal één (1) maand. In geval Ontwikkelaar (de) tekortkoming(en) niet tijdig herstelt, dan verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 5.1,2,e (zegge: 5.1,2,e euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het recht om de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen op grond van artikel 16.2. Ontwikkelaar is geen boete verschuldigd indien het goedgekeurde DO aangepast/gewijzigd dient te worden op grond van publiekrechtelijke vereisten die door de Gemeente – in haar publiekrechtelijke hoedanigheid – worden gesteld op basis van het dan

van toepassing zijnde Bouwbesluit, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

Artikel 8 Waarborgsom

8.1 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van € 5.1,2,b (*zegge:* 5.1,2,b euro). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen één (1) week na indienen van de Bouwaanvraag als bedoeld in artikel 7.4. De Gemeente zal Ontwikkelaar hiervoor een factuur sturen. Bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente is Ontwikkelaar een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke handelsrente als bedoeld onder 6:119a BW;
b) de waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht verrekend met hetgeen de Ontwikkelaar uit hoofde van het Erfpachtrecht verschuldigd is;
c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Artikel 9 Erfpachtrecht

9.1 De Overeenkomst omvat tevens een (onvoorwaardelijke) overeenkomst strekkende tot uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaar is derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon zal nog bepaald 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 2000 en de Algemene Bepalingen 1998 wat betreft de Sociale Huurwoningen. 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.

9.2 De Gemeente zal de Bouwkavel splitsen in appartementsrechten, waarbij twee of meerdere appartementsrechten zullen ontstaan, te weten één of meerdere appartementsrechten ten aanzien van de Sociale Huurwoningen en één of meerdere appartementsrechten ten aanzien van de rest van het Bouwprogramma. De overeenkomst ten aanzien van de uitgifte van het Erfpachtrecht (met uitzondering van de Sociale Huurwoningen) zal gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage 5** aangehechte erfpachtbevestiging en onder toepassing van de Algemene Bepalingen 2000. De Sociale Huurwoningen zullen worden uitgegeven in erfpacht aan een Toegelaten Instelling conform de als **Bijlage 6** aangehechte erfpachtbevestiging en onder toepassing van de Algemene Bepalingen 1998.

9.3 Ontwikkelaar heeft de volgende betalingsmogelijkheden met betrekking tot de erfpachtcanon behorende bij het gedeelte van het Erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn:
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 Ontwikkelaar een (uitgewerkte) erfpachtbevestiging doen toekomen. Voornoemde erfpachtbevestiging zal gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage 5 en als Bijlage 6** aangehechte model-erfpachtbevestigingen. Na ontvangst van de erfpachtbevestiging zal Ontwikkelaar binnen vier (4) weken aan de Gemeente kenbaar maken van welke betalingsmogelijkheid van de erfpachtcanon gebruik wordt gemaakt.

9.4 Uiterlijk binnen vier (4) weken na ontvangst van de erfpachtbevestiging zal Ontwikkelaar schriftelijk aan de Gemeente berichten welke Toegelaten Instelling het appartementsrecht met betrekking tot de Sociale Huurwoningen zal verkrijgen. Ingeval Ontwikkelaar dit niet tijdig schriftelijk bericht, komt de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht van rechtswege te vervallen tenzij het bepaalde in artikel 9.5 van toepassing is. In dat geval verbeurt Ontwikkelaar een beëindigingsvergoeding ter hoogte van de waarborgsom zoals genoemd in artikel 8 en is Ontwikkelaar niet gerechtigd tot enige vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook.

9.5 Ontwikkelaar is er nadrukkelijk mee bekend dat de Sociale Huurwoningen alleen aan een Toegelaten Instelling in erfpacht kunnen worden uitgegeven. Indien Ontwikkelaar er niet in slaagt om de Sociale Huurwoningen te laten afnemen door een Toegelaten Instelling, is Ontwikkelaar gerechtigd om aan de Gemeente een voorstel te doen voor afname van de Sociale Huurwoningen door een andere (markt) partij. Ontwikkelaar is pas gerechtigd om dit voorstel te doen indien zij twee (2) schriftelijke afwijzingen van twee (2) verschillende Toegelaten Instellingen heeft ontvangen. De Gemeente is gerechtigd voorwaarden te verbinden aan acceptatie van het voorstel, waaronder de voorwaarde dat in het desbetreffende Erfpachtrecht de verplichting wordt opgenomen dat de Sociale Huurwoningen uitsluitend verhuurd kunnen worden tegen een huurprijs onder de huurprijsliberalisatiegrens zoals vastgesteld door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Indien de Sociale Huurwoningen niet door een Toegelaten Instelling worden afgenomen zullen deze in erfpacht worden uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 2000 waarbij de grondprijzen ten aanzien van 'Eengezins- en Beneden/bovenwoningen', 'Appartementen markt' en 'Studentenwoningen' zoals weergegeven in artikel 10.2 van toepassing zullen zijn in plaats van de grondprijs ten aanzien van de 'Sociale huurwoning' zoals weergegeven in artikel 10.2.

9.6 De aktepassering ten behoeve van de uitgifte van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris. De notariële kosten (inclusief kosten van inschrijving van de akte in de openbare registers) zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 10 Erfpachtcanon

10.1 De minimale grondwaarde en de minimale afkoopsom van de grondprijs bedraagt in ieder geval € 5.1,2,b (*zegge:* 5.1,2,b euro), prijspeil 1

januari 2015. De afkoopsom en de grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3.

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

Functie	**Eenheid**	**Grondprijs (prijspeil 1 januari 2015)**
Appartementen markt	m²/GBO	€ 5.1,2,b per m²
Studentenwoning	m²/GBO	€ 5.1,2,b per m²
Sociale huurwoning	Per woning	€ 5.1,2,b per woning (woningen moeten door een Toegelaten Instelling worden afgenomen)
Eengezins- en Beneden/bovenwoningen	m²/GBO	€ 5.1,2,b per m²
Detailhandel begane grond	m²/ BVO	€ 5.1,2,b per m²
Detailhandel verdieping	m²/BVO	€ 5.1,2,b per m²
Expeditie	m²/BVO	€ 5.1,2,b per m²
Leisure	m²/ BVO	Tussen de € 5.1,2,b per m² en € 5.1,2,b per m² (afhankelijk van de specifieke functie)
Horeca	m²/ BVO	€ 5.1,2,b per m²
Fastfood	m²/ BVO	€ 5.1,2,b per m²
Sociaal maatschappelijke dienstverlening	m²/ BVO	€ 5.1,2,b per m² (indien sprake is van overheidssubsidie voor de realisatie/exploitatie)
Parkeren	Per parkeerplaats	€ 5.1,2,b fiscale grondwaarde per parkeerplaats, de grondwaarde van de parkeerplaatsen zal in mindering worden gebracht op de overige functies.

Indien Ontwikkelaar het Bouwprogramma zoals weergegeven in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort I realiseert, zal de grondwaarde en afkoopsom € 5.1,2,b (*zegge:* 5.1,2,b euro) bedragen (prijspeil 1 januari 2015), welk bedrag zal worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3 Indien Ontwikkelaar het Bouwprogramma wijzigt of een ander Bouwprogramma realiseert dan opgenomen in het Kavelpaspoort I dan zal dit gewijzigde Bouwprogramma afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3, met dien verstande dat de definitieve grondwaarde en afkoopsom niet lager kunnen 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 uitgifte van het Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2015 (CPI = 5.1,2,b). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 11 Planning

11.1 De data en termijnen genoemd in de Planning zijn bindend, met uitzondering van de datum van het zenden van het VO 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 Ontwikkelaar aantoont dat de opgetreden vertraging wordt veroorzaakt door Overmacht of door toedoen van de Gemeente. Partijen zullen in dat geval gezamenlijk de gewijzigde Planning vaststellen.

11.4 De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

Onderwerp	**Artikel**	**Termijn**
Betaling waarborgsom	Artikel 8	uiterlijk één week na indienen Bouwaanvraag
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	Artikel 4	de streefdatum is binnen zes (6) maanden na dagtekening van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	Artikel 4	uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na dagtekening van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok
Indienen Bouwaanvraag	Artikel 6	uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO
Uitgifte in erfpacht Bouwkavel	Artikel 9	datum waarop (een gedeelte van) de Bouwkavel in Bouwrijpe staat verkeert

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 Ontwikkelaar van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

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

Artikel 13 Planschade

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

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

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

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

13.5 Ontwikkelaar is – in overleg met de Gemeente – gerechtigd om met een derde die een aanvraag tot vergoeding van planschade heeft ingediend een minnelijke regeling overeen te

komen. Indien een minnelijke regeling overeen gekomen wordt, zal Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de schade lijdende partij voldoen.

Artikel 14 Fiscaal

14.1 De Bouwkavel wordt in beginsel uitgegeven als Bouwterrein, zodat de uitgifte belast zal zijn met omzetbelasting. Indien op verzoek of toedoen van Ontwikkelaar de Bouwkavel uitgegeven wordt in de overdrachtsbelasting dan komt eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening en risico van Ontwikkelaar, onverminderd het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

14.2 Partijen zullen zich inspannen om de uitgifte van het Erfpachtrecht op een voor de Ontwikkelaar zo fiscaal gunstige wijze te doen plaatsvinden, zonder dat zulks tot een voor de Gemeente ongunstiger situatie mag leiden en/of consequenties mag hebben voor de Planning.

Artikel 15 Integriteitsclausule

15.1 De integriteitsclausule aangehecht als **Bijlage 7** maakt integraal deel uit van de Overeenkomst en is nadrukkelijk van toepassing op Ontwikkelaar.

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 7**) 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 8 uitblijft; of

(ii) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na dagtekening van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

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

(iv) het stadsloket in het Woonzorgblok niet uiterlijk op 1 mei 2023 aan de Gemeente is opgeleverd;

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

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

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

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

16.5 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 16.2 tussentijds opzegt, zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige rechtshandeling is vereist, jegens de Gemeente een boete gelijk aan de waarborgsom zoals genoemd in artikel 8 verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn.

16.6 Ontwikkelaar is de boete zoals bedoeld in artikel 16.5 niet verschuldigd indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 16.2 onder (iv) tussentijds opzegt en Ontwikkelaar aan kan tonen dat het niet opleveren van het stadsloket in het Woonzorgblok het gevolg is van omstandigheden die niet aan Ontwikkelaar toe zijn te rekenen.

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

Artikel 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 integriteits- en/of Bibob-toets komt.

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

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

Artikel 19 Geheimhouding

19.1 Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van de 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 de Overeenkomst, informatie verschaffen met betrekking tot het in de Overeenkomst bepaalde en/of daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een partij hiertoe wettelijk verplicht is. Het vorenstaande heeft geen betrekking op adviseurs, die gebonden zijn aan een wettelijke of contractuele geheimhoudingsverplichting.

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

Artikel 20 Kennisgevingen

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

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

Ten aanzien van Ontwikkelaar:
5.1,2,e 5.1,2,e
Pythagoraslaan 2
3584 BB Utrecht

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

Artikel 21 Slotbepalingen

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

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

21.3 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.

21.4 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 Ontwikkelovereenkomst 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.

21.5 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

21.6 Eventuele geschillen betreffende het DO zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Binnen twaalf (12) 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.

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

Aldus opgesteld en ondertekend te Amsterdam op ……:

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

5.1,2,e
5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e 5.1,2,e

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

Bijlage 1: Kavelpaspoort I;
Bijlage 2: Kavelpaspoort II;
Bijlage 3: Terreinspecificatie;
Bijlage 4: Uitwerkingsplan;
Bijlage 5: Erfpachtbevestiging erfpachtuitgifte commercieel programma;
Bijlage 6: Erfpachtbevestiging erfpachtuitgifte Sociale Huurwoningen;
Bijlage 7: Integriteitsclausule.
.