10.

22 oktober 2013

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

CONVENANT Bungehuis

Universiteit van Amsterdam – Gemeente Amsterdam (stadsdeel Centrum)

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam** (stadsdeel Centrum), gevestigd te Amsterdam (1000 AE) Amstel 1, hierbij vertegenwoordigd door de voorzitter van het Dagelijks bestuur, mevr. A. van Pinxteren, ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur dd. 24 september 2013, hierna te noemen: "**de Gemeente**"

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Universiteit van Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam (1012 WX), aan het Spui 21, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het College van Bestuur, mevrouw L.J. Gunning-Schepers, ter uitvoering van de goedkeuring door het College van Bestuur dd. 28 oktober 2013, hierna te noemen **"de UvA"**

gezamenlijk te noemen: 'partijen'

Partijen overwegen het volgende:

a. De UvA heeft de intentie, in lijn met het Huisvestingsplan van de UvA waarin het vastgoed zich hoofdzakelijk zal concentreren in vier campussen, perifere panden af te stoten;

b. De UvA voert in verband met de voorgenomen verkoop van de panden, overleg met de Gemeente over de mogelijkheden tot herbestemming van deze panden in relatie tot de herontwikkeling van de panden door koper(s) als rechtsopvolger(s) van de UvA voor wat betreft het bepaalde in dit Convenant;

c. Partijen zullen voor elk van deze panden afzonderlijk een Convenant aangaan in verband met bovengenoemde Verkoop en herontwikkeling door rechtsopvolger(s) van de UvA als eigena(a)r(en) van de panden; deze Convenanten hangen met elkaar samen voor wat betreft de doelstelling van partijen met de voorgenomen verkoop van de panden;

d. De UvA heeft de wens om de verkoopopbrengst van bovengenoemde panden te maximaliseren ten gunste van de uitvoering van het Huisvestingsplan van de UvA;

e. Het onderhavige Convenant betreft het pand, plaatselijk bekend als Spuistraat 210 - 212, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nr. 6775 te Amsterdam ('Bungehuis'), zoals aangegeven op de tekening (**bijlage 1**) waarvan de UvA volledig eigenaresse is, hierna te noemen 'het Pand';

f. In het kader van het genoemde onder d. wenst de UvA een hotelbestemming te realiseren op het Pand;

g. Het Pand heeft de status 'rijksmonument';

h. De stadsdeelraad van stadsdeel Centrum heeft op 25 juni 2009 en de gemeenteraad heeft op 2 juli 2009 de nota *'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012'* (**bijlage 3**) vastgesteld (hierna: 'Project 1012'); de hoofddoelstellingen van Project 1012 zijn: (i) het doorbreken van de criminele infrastructuur en het verminderen van overlastgevende en criminogene branches en (ii) de opwaardering van het entreegebied van Amsterdam, waarbij de bestaande eenzijdige economische structuur wordt veranderd naar een meer divers en hoogwaardig aanbod;

i. De UvA kent en onderschrijft de uitgangspunten en doelstellingen van Project 1012;

j. Het Pand is gelegen binnen postcodegebied 1012 waarvoor de deelraad van stadsdeel Centrum op 4 juni 2013 het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 heeft vastgesteld, gericht op een transformatie van het gebied (**bijlage 2**), welk bestemmingsplan op 11 september 2013 in werking is getreden;

k. Partijen leggen in dit Convenant de randvoorwaarden vast voor de screening van kandidaat kopers van het Pand door de Gemeente en de herbestemming van het Pand in relatie tot de herontwikkeling ervan door rechtsopvolger(s) van de UvA als positieve impuls voor het postcodegebied 1012;

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In dit Convenant worden de volgende definities gebruikt:

Bestemmingsplan	Op 4 juni 2013 door de deelraad van stadsdeel Centrum vastgestelde en op 11 september 2013 in werking getreden Bestemmingsplan Postcodegebied 1012 (bijlage 2);
BMA	Het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam, dat de Commissie voor welstand en monumenten van de gemeente Amsterdam adviseert;
Convenant	Het onderhavige convenant Bungehuis;
Gemeente	De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door de voorzitter van het Dagelijks bestuur;
Horeca 3	Horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Horeca 3 bedrijven zijn in elk geval: cafés en eetcafés;

Horeca 4	Horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Horeca 4 bedrijven zijn in elk geval: restaurants, lunchrooms, koffiehuizen en ijssalons;
Hotelbeleid Binnenstad 2012 -2015	Het op 27 maart 2012 door de deelraad en op 10 april 2012 door het Dagelijks bestuur vastgestelde hotelbeleid voor de binnenstad van Amsterdam waarin het kader en de voorwaarden zijn vastgelegd waarbinnen hotelontwikkeling binnen stadsdeel Centrum in de periode 2012-2015 plaats kan vinden vanuit de bevoegdheid van het dagelijks bestuur om al dan niet mee te werken aan de planologische procedures die nodig zijn voor hotelvestiging/-uitbreiding (**bijlage 4**);
Huisvestingsplan UvA	Het strategisch huisvestingsplan van de UvA met als doel het optimaliseren van de huisvesting door middel van het clusteren van de universitaire en aanverwante voorzieningen in open stadscampussen waaronder de Binnenstadscampus, de Roeterseilandcampus en het Science Park.
Pand	Het perceel met de zich daarop bevindende opstal zoals aangegeven op de tekening (bijlage 1), plaatselijk bekend als Spuistraat 210 en 212, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nr. 6775 te Amsterdam (Bungehuis);
Project 1012	Coalitieproject van de gemeenteraad en de deelraad van stadsdeel Centrum waarvoor op 25 juni 2009 de deelraad van stadsdeel Centrum en op 2 juli 2009 de gemeenteraad de nota *'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012'* (bijlage 3) hebben vastgesteld met als doelstellingen: (i) het doorbreken van de criminele infrastructuur en het verminderen van overlastgevende en criminogene branches, (ii) het stoppen van de verloedering, (iii) het herstellen van de functiebalans en (iv) de opwaardering van het entreegebied van Amsterdam, waarbij de bestaande eenzijdige economische structuur wordt veranderd naar een meer divers en hoogwaardig aanbod;
RCE	de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
Van Traabepalingen	Tussen partijen overeengekomen verkoopbepalingen van de gemeente Amsterdam, mede gericht op het tegengaan van criminogene functies in het 1012 gebied (**bijlage 5**);
UvA	De publiekrechtelijke rechtspersoon de Universiteit van Amsterdam. Na verkoop en levering van het Pand zal een nieuwe eigenaar in de plaats zijn gesteld van de UvA voor wat betreft het bepaalde in dit Convenant en kunnen er aldus jegens de UvA niet langer rechten geldend gemaakt worden uit hoofde

van dit Convenant indien en voorzover de UvA op zodanig moment (nog) niet tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen terzake;

Verkoop de voorgenomen verkoop door de UvA van het Pand;

2. Doel van het Convenant

Partijen stellen zich ten doel overeenstemming te bereiken over de screening van kandidaat-kopers van het Pand en voorts over de randvoorwaarden voor Verkoop van het Pand in relatie tot de hoogwaardige herontwikkeling van het Pand door rechtsopvolger(s) van de UvA.

3. Planologische en vergunningsprocedures

3.1 Indien bezwaar en/of (hoger) beroep wordt ingesteld tegen het Bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning(en) zal het Dagelijks bestuur zich aantoonbaar inspannen het Bestemmingplan en/of de vergunning(en) in stand te houden, onder voorbehoud van de uitkomst van mogelijke bestuursrechtelijke procedures.

3.2 Het Dagelijks bestuur zal ten behoeve van de herontwikkeling van het Pand ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen voortvarend behandelen.

3.3 De rechtsopvolger(s) van de UvA zal / zullen voordat omgevingsvergunningen worden ingediend, gewenste bouwkundige aanpassingen aan het Pand vanwege de status van het Pand als rijksmonument, in een vooroverleg bespreken met BMA en de RCE.

3.4 Indien het Stadsdeel op grond van artikel 6.1 eerste lid, Wet ruimtelijke ordening ('Wro') gehouden zal zijn tot vergoeding van planschade aan derden, op grond van het Bestemmingsplan danwel op grond van het nemen van een eventuele andere planologische maatregel(en) op grond van het bouwplan, dan komen de kosten daarvan ex artikel 6.4a Wro voor rekening van de rechtsopvolger(s) van de UvA.

3.5 Het is de UvA bekend dat op grond van de Wro (artikel 6.24), indien en voor zover het voor het Pand te realiseren bouwplan een aangewezen bouwplan betreft overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, uiterlijk voorafgaand aan de vaststelling van een eventuele planologische maatregel, in verband met het verhaal van door de Gemeente gemaakte kosten op de eigenaar van het Pand, een anterieure overeenkomst kan worden aangegaan, als alternatief voor een exploitatieplan.

4. Hoogwaardige herontwikkeling

De navolgende artikelen 4.1 tot en met 4.5.4 zijn bevatten een samenvatting van hetgeen in het Bestemmingsplan en beleid is opgenomen ten aanzien van mogelijk te realiseren en/of de door de UvA gewenste functie in het Pand. De artikelen 4.1 tot en met 4.5.4 creëren geen publiekrechtelijke en/of civielrechtelijke rechten of verplichtingen jegens de Gemeente.

4.1 In het Bestemmingsplan heeft het Pand een 'gemengde bestemming' ('gemengd-2') waarbinnen de in artikel 13.1 Bestemmingsplan genoemde functies zijn toegestaan (bijlage 2a: Regels Bestemmingsplan Postcodegebied 1012). Binnen de bestemming 'gemengd-2' zijn meerdere formules of concepten mogelijk voor een herontwikkeling van het Pand, zoals een combinatie van functies met kwalitatief hoogwaardige winkels, creatieve industrie, mode, design, media, kantoren, e.d.

4.2 De onderstaande functies wonen, hotel en horeca zijn binnen de bestemming 'gemengd-2' uitgesloten in het Pand. Deze functies kunnen slechts mogelijk gemaakt worden op basis van (een) afwijkings- en/of wijzigingsprocedure(s) en voorts onder voorbehoud van de uitkomst van eventuele bestuursrechtelijke procedures.

Wonen

4.3 Het dagelijks bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd-2' te wijzigen in ' Gemengd - 1', opdat wonen mogelijk wordt in een of meer panden met de bestemming 'Gemengd - 2', met dien verstande dat de eerste bouwlaag van de bebouwing niet mag worden gebruikt voor wonen en uitsluitend mag worden gebruikt voor één van de binnen de bestemming 'Gemengd -1' toegestane niet-woonfuncties.

4.4 **Horeca**

Op basis van het Bestemmingsplan is de realisatie van Horeca 3 en 4 onder voorwaarden mogelijk (zie: Toelichting bestemmingsplan, 6.7.4):

'Met een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur horeca 3 (café) en 4 (restaurant e.d.) mogelijk maken in een pand van tenminste 5.000 m² bruto vloeroppervlak. Horeca is daarbij ook mogelijk op de verdiepingen. Voorwaarde is dat de horeca onderdeel is van een groot herontwikkelingsproject. Dit om monofunctioneel gebruik van grote panden tegen te gaan. De horeca kan zowel zelfstandig als additioneel zijn. Het vloeroppervlak voor de horeca is maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak. Voorbeelden van grote herontwikkelingsprojecten zijn een aantal van de sleutelprojecten uit de Strategienota'.

4.5.1 **Hotel**

Op basis van het Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015 (Bijlage 4) en de Strategienota (Bijlage 3) is de realisatie van een hotel in het Pand, gelegen binnen

postcodegebied 1012, in beginsel niet toegestaan. Dit beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan, par. 6.8 (Bijlage 2b: Toelichting Bestemmingsplan):

"Nog meer hotels leidt tot een monocultuur en gaat ten koste van een gevarieerd en levendig stadshart. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels, vooral binnen het noordelijk Wallengebied en op het Damrak (...). "

4.5.2 Het Hotelbeleid maakt een uitzondering voor uitzonderlijke unieke en/of vernieuwende concepten die een kwaliteitsimpuls voor de gehele straat of straatwand genereren. In het Bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat het Dagelijks bestuur bevoegd is onder zeer strikte voorwaarden medewerking te verlenen aan de vestiging van een nieuw 'uniek hotelconcept' of aan een 'tophotel' (p. 124 toelichting Bestemmingsplan):

"Unieke hotelconcepten
Amsterdam biedt graag ruimte aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam. Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze het initiatief bijdraagt aan de maatschappelijke, culturele of economische ambities van de gemeente Amsterdam. Voor het postcodegebied 1012 is daarnaast geformuleerd dat het concept moet bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied (...)"

Tophotels
"Tophotels zijn hotels die uitstijgen boven het huidige vijf sterrenniveau. Vanuit de markt wordt aangegeven dat er een potentiële vraag is naar hotels in dit topsegment in Amsterdam. Stadsdeel Centrum biedt ruimte aan maximaal drie hotels in dit topsegment in de hele binnenstad, met een maximum van circa 150 kamers per hotel. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om hotels in het allerhoogste segment. Enkele voorbeelden van brands die op dit moment op dit niveau opereren zijn onder andere Four Seasons, Jumeirah, Mandarin Oriental, Park Hyatt, Ritz Carlton, Taj Oberoi en Waldorf Astoria. Eén van de drie tophotels wordt buiten het plangebied gerealiseerd aan de Herengracht door Waldorf Astoria".

"Voor het postcodegebied 1012 is daarnaast geformuleerd dat het concept moet bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied (Strategienota)". (p. 125 toelichting Bestemmingsplan / p. 38 Strategienota)

4.5.3 Het dagelijks bestuur weegt in haar beslissing al dan niet af te wijken van het Bestemmingsplan mee dat een afwijking van het Bestemmingsplan niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

4.5.4 Het is de gemeente bekend dat de UvA een hotelbestemming wenst te realiseren in het Pand. Het dagelijks bestuur zal evenwel pas in het kader van de toetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning het hotelconcept en de effecten daarvan op de omgeving kunnen wegen en alsdan besluiten of zij ten behoeve van een hotelbestemming zal afwijken van het Bestemmingsplan.

4.5.5 De UvA of haar rechtsopvolger(s) verplichten zich, indien en voor zover voor het Pand ten behoeve van een hotelbestemming zal worden afgeweken van het Bestemmingsplan, niet een ander hotelconcept te realiseren en in stand te houden dan het hotelconcept dat positief is getoetst door de Gemeente. De verplichting om het door de Gemeente getoetste hotelconcept te realiseren en stand te houden zal de UvA of haar rechtsopvolger(s) tevens in de (huur)overeenkomst(en) met de hotelexploitant(en) vastleggen. Wijziging van het hotelconcept is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

5. Verkoopbepalingen

5.1 De UvA verplicht zich bij Verkoop en levering van het Pand de overeengekomen Van Traabepalingen, zoals vastgelegd in de bijlage bij dit convenant (bijlage 5), in de betreffende koop- en leveringsakte(s) op te nemen ten behoeve van de Gemeente; partijen verklaren dat de Van Traabepalingen worden opgenomen zonder nadere tegenprestatie (om niet) en in het belang van de Gemeente en als zodanig worden vastgelegd als een onherroepelijk derdenbeding jegens de Gemeente als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, welke derdenbeding door de Gemeente wordt aanvaard.

5.2 De Gemeente dient voor de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Pand door de UvA schriftelijk goedkeuring te verlenen overeenkomstig de procedure zoals opgenomen in de Van Traabepalingen, tenzij daarvan in dit artikel ten behoeve van de UvA expliciet wordt afgeweken.

5.3 De UvA zal maximaal vijf kandidaat-kopers ten behoeve van de screening aan de Gemeente voorleggen. In afwijking van de in de Van Traabepalingen opgenomen termijn van 60 (zestig) dagen zal de Gemeente ten behoeve van de UvA binnen 30 (dertig) dagen na ontvangst van het volledige schriftelijk verzoek tot goedkeuring de UvA het resultaat van de screening schriftelijk berichten. De Gemeente zal zich inspannen het resultaat van de screening zo spoedig mogelijk binnen deze termijn aan de UvA te berichten.

5.4 Indien de UvA na dertig (30) dagen na zijn volledige schriftelijke verzoek tot goedkeuring geen inhoudelijke (d.w.z. instemmende of afwijzende) reactie heeft

ontvangen van de Gemeente, is de UvA bevoegd het Pand aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden.

5.5 Indien de afwijzing geschiedt op grond van een dringend gemeentebelang, zal de Gemeente in afwijking van de Van Traabepalingen ten behoeve van de UvA of haar rechtsopvolger(s) de afwijzing schriftelijk motiveren.

5.6 Partijen komen een 'stappenplan' (**bijlage 6**) overeen waarin de rol van de UvA als verkopende partij en de rol van de Gemeente is beschreven. In het kader van de door de UvA georganiseerde biedingsprocedure kan de Gemeente feitelijke informatieve vragen beantwoorden van kandidaat koper(s) over planologische randvoorwaarden en stadsdeelbeleid.

6. Fietsparkeervoorziening

Afhankelijk van de toekomstige functies in het Pand zal de UvA, c.q. haar rechtsopvolger(s) de in het kelder van het Pand aanwezige inpandige fietsvoorziening in stand houden ten behoeve van gebruikers en bezoekers van het Pand. Afhankelijk van de te realiseren toekomstige functie zal de UvA, c.q. haar rechtsopvolger(s) de fietsparkeervoorziening in de kelder van het Pand uitbreiden ten behoeve van bezoekers van het Pand en deze uitbreiding in stand houden voor zover dit mogelijk is binnen de bouwkundige en monumentale mogelijkheden van het Pand en binnen redelijke investeringskosten..

7. Tijdelijk gebruik Pand

Partijen hebben belang leegstand te voorkomen in het Pand voorafgaand aan Verkoop en herontwikkeling. De UvA c.q. haar rechtsopvolger(s) zullen zoveel mogelijk bevorderen het Pand in overleg met de Gemeente tot het moment van Verkoop / herontwikkeling een tijdelijk invulling te geven en de Gemeente zal daaraan – binnen de grenzen van wet- en regelgeving en beleid – zoveel mogelijk medewerking verlenen.

8. Kosten

Partijen nemen de kosten die in het kader van de totstandkoming van dit Convenant worden gemaakt ieder voor eigen rekening.

9. Boete

9.1 Bij niet nakoming van de verplichtingen uit dit Convenant is de niet nakomende partij, na vooraf schriftelijk ingebreke te zijn gesteld met inachtname van een redelijke termijn, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van maximaal één miljoen euro (€ 1.000.000,-), naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid vast te stellen door de meest gerede partij, onverminderd het recht op eventuele aanvullende schadevergoeding. De hoogte

van de boete dient in een redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van de niet nagekomen verplichting.

9.2 De boete is niet van toepassing indien de UvA of rechtsopvolger(s) verplichtingen uit dit convenant niet kunnen nakomen wegens het uitblijven van bestuurlijke goedkeuring van de Gemeente.

9.3 Het stappenplan (bijlage 6) behoort tot het Convenant, doch hierop is de boeteclausule niet van toepassing, met uitzondering van de verplichtingen die in het stappenplan zijn opgenomen die tevens als verplichtingen in het Convenant zijn opgenomen (zoals: stap 2: 'screening van geselecteerde partijen', vastgelegd in de artikelen 5.2 e.v. van het Convenant en stap 5: 'opnemen kwalitatieve bepalingen in koop- en leveringsakte', vastgelegd in artikel 5.1 van het Convenant).

10. Kwalitatieve verplichtingen en Kettingbedingen

10.1 Dit Convenant zal bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente worden opgelegd aan de koper van het Pand en overgaan op al degenen die het Pand verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel hetzij geheel hetzij gedeeltelijk. Degenen die van een rechthebbende een recht op gebruik van het Pand zullen verkrijgen zijn eveneens aan de verplichtingen uit het Convenant gebonden.

10.2 Indien en voor zover de hiervoor in 10.1 genoemde verplichtingen uit dit Convenant niet kan worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal deze worden opgelegd als kettingbeding ten laste van de rechthebbende tot het Pand en ten behoeve van de Gemeente, onder de verplichting voor de rechthebbende om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks bij overtreding en/of niet nakoming op straffe van een boete ad één miljoen euro (€ 1.000.000,-), een en ander onverminderd het recht op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn.

10.3 Na verkrijging van het Pand door de rechtsopvolger(s) van de UvA, treden deze in de plaats van de UvA en kunnen er aldus jegens de UvA niet langer rechten geldend gemaakt worden uit hoofde van dit Convenant indien en voorzover de UvA op zodanig moment (nog) niet tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen terzake.

10.4 Partijen verklaren dat de verplichtingen uit dit Convenant worden opgenomen zonder nadere tegenprestatie (om niet) en in het belang van de Gemeente en als zodanig wordt vastgelegd als een onherroepelijk derdenbeding jegens de

Gemeente als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, welk derdenbeding door de Gemeente wordt aanvaard.

11. Ontbinding

Dit Convenant is gesloten onder de – bij vervulling ervan – ontbindende voorwaarde dat het Bestemmingsplan ten aanzien van het Pand op zodanige juridische bezwaren stuit dat het als gevolg daarvan niet onherroepelijk wordt. Indien deze situatie zich voordoet zullen partijen met elkaar in overleg treden om de dan ontstane situatie te bespreken met als doel de doelstellingen uit dit Convenant zoveel mogelijk te realiseren. Partijen hebben alsdan jegens elkaar geen recht op schadevergoeding en vrijwaren elkaar voor claims van derden. De Gemeente zal de UvA en /of rechtsopvolger tijdig – voor zover mogelijk in ieder geval vóór het sluiten van de (voorlopige) koopakte – informeren hierover.

12. Aanvang en duur Convenant

12.1 Dit Convenant treedt in werking nadat het door partijen is ondertekend en zal zijn geëindigd indien de herontwikkeling van het Pand geheel is gerealiseerd, zulks met uitzondering van de kwalitatieve verplichtingen ex artikel 6:252 BW danwel kettingbedingen zoals opgenomen in artikel 10 van dit Convenant welke ten behoeve van de Gemeente dienen te worden opgelegd aan de koper(s) als rechtsopvolger(s) van de UvA. Het Convenant zal tevens zijn geëindigd indien de UvA afziet van herontwikkeling en verkoop van het Pand.

12.2 Tussentijdse beëindiging van dit Convenant is slechts mogelijk op grond van het bepaalde in artikel 11.

13. Bijlagen

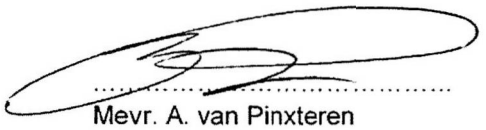
De volgende aan het Convenant gehechte bijlagen maken deel uit van het Convenant:

1. Tekening met kenmerk prod. 2013 divr.
2. Bestemmingsplan 1012 (a. Regels en b.Toelichting)
3. Nota 'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012'
4. Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015
5. Van Traabepalingen
6. Stappenplan

Aldus overeengekomen te Amsterdam,

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum
Voor deze,

Voorzitter van het Dagelijks bestuur,



.....
Mevr. A. van Pinxteren

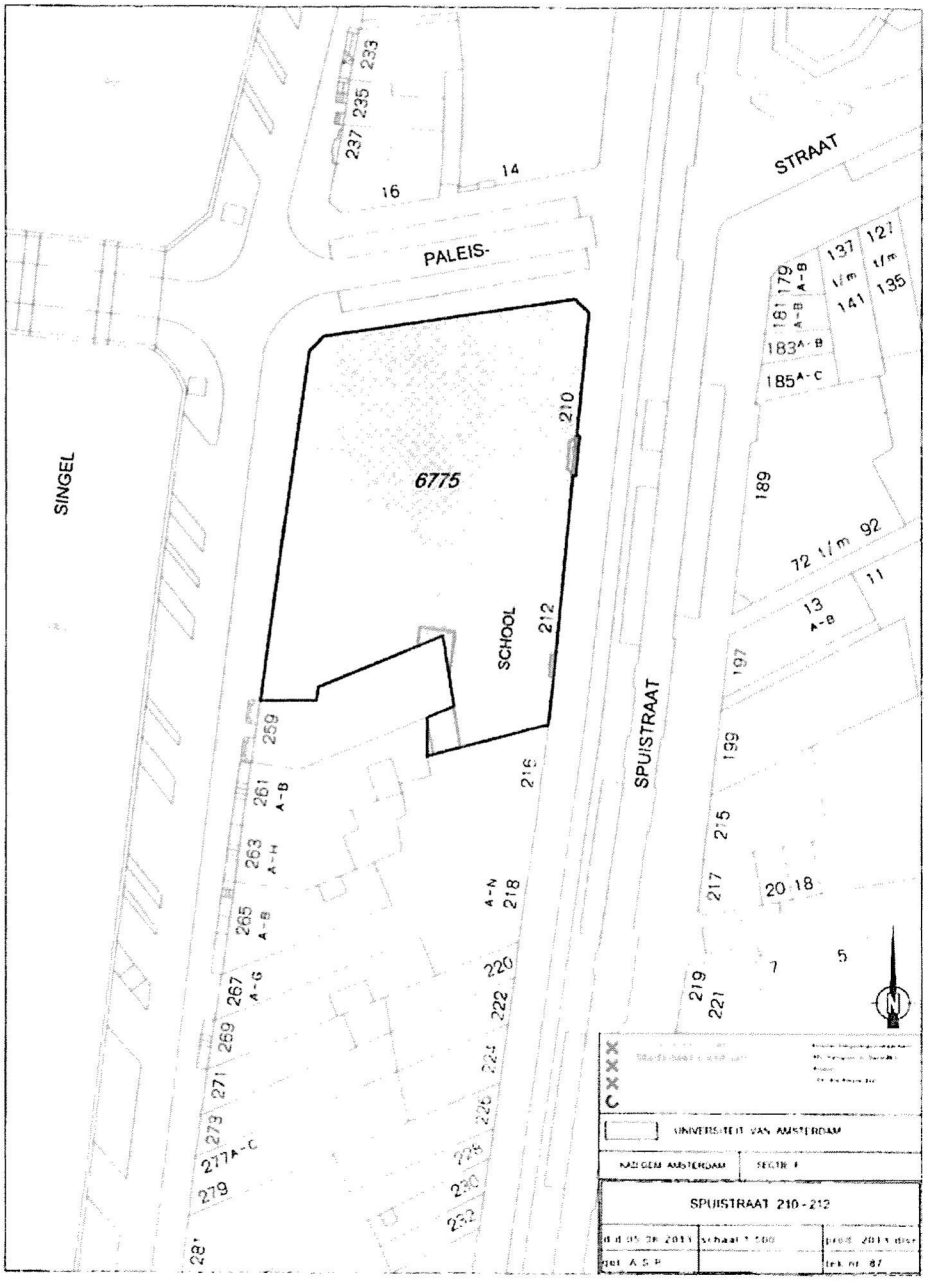
.....
Datum ondertekening
31 / 10 / 2013

Universiteit van Amsterdam



.....
Mevr. L.J. Gunning-Schepers
.....6 NOV 2013.....
Datum ondertekening

Bijlage 1: Tekening



Bijlage 2:

a. Regels Bestemmingsplan Postcodegebied 1012

http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2013/Commissie%20AZ/Postcodegebied%201012_Regels.pdf

b. Toelichting Bestemmingsplan Postcodegebied 1012

http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2013/Commissie%20AZ/AZST20130521toelichting1012.pdf

Bijlage 3:

Nota 'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012'

Hart van Amsterdam
Strategienota Coalitieproject 1012

Bijlage 4: Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015



In de overige gebieden van de binnenstad zal het dagelijks bestuur geen gebruik maken van haar bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bestemmingsplannen.

4.3 Uitzonderingen op spreidingsbeleid

Op het spreidingsbeleid in paragraaf 4.2 worden enkele uitzonderingen gemaakt die hierna worden genoemd.

Alle initiatieven die onder de uitzonderingsregels vallen dienen aan de algemene beleidsregels uit hoofdstuk 2 van de Beleidsregels (deel II) te voldoen.

Rembrandtplein & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving
Het Rembrandtplein, Thorbeckeplein en Leidseplein en omgeving zijn aangemerkt als uitgaansgebieden. In deze gebieden is geen sprake van een mengling van de functies wonen, werken en recreëren. Het primaat ligt in deze gebieden op recreëren (horeca en cultuur). In mindere mate zijn er andere werkfuncties aanwezig en slechts heel beperkt wordt er nog gewoond. Vanwege de grootstedelijke en regionale functie van deze gebieden als uitgaansmeeting wordt het niet als een probleem gezien dat het primaat op recreëren ligt, mits het aanbod divers en van goede kwaliteit is, de subjectieve en objectieve veiligheid niet in het gading is en er geen monofunctionaliteit door hotelontwikkeling ontstaat. Nieuwe hotelontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de diversiteit van het hotelaanbod in deze gebieden. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat er hotels bijkomen die gericht zijn op een doelgroep die voor drank en drugsgebruik naar Amsterdam komt en die veel overlast veroorzaakt.

Het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling in deze gebieden (geel gemarkeerd op de kaart in bijlage 1). Alleen voor hotelinitiatieven die naast de algemene beleidsregels ook voldoen aan de aanvullende voorwaarden die zijn beschreven in paragraaf 2.2 van de beleidsregels, kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken.

Tophotels
Amsterdam wil graag een kwalitatief hoogwaardig aanbod hebben in alle hotelsegmenten. Wat Amsterdam nog mist ten opzichte van Europese steden als Londen, Parijs, Rome en Wenen is hotelaanbod in het absolute topsegment, hotels die uitstijgen boven het huidige vijf sterrenniveau. Vanuit de markt wordt aangegeven dat er een potentiële vraag is naar hotels in dit topsegment in Amsterdam. Stadsdeel Centrum biedt graag ruimte aan maximaal drie hotels in dit topsegment, met een maximum van circa 150 kamers per hotel. Een tophotel (The Amsterdam Waldorf Astoria Hotel) wordt reeds gerealiseerd aan de Herengracht 542-556 en de Keizersgracht 629-689 (gebouw "De Heren en de Keizer"). Dit betekent dat er nog ruimte is voor twee tophotels.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om hotels in het allerhoogste segment. Enkele voorbeelden van brands die op dit moment op dit niveau opereren zijn onder andere Four Seasons, Jumeirah, Mandarin Oriental, Park Hyatt, Ritz Carlton, Taj Oberoi en Waldorf Astoria. De criteria die aan een tophotel worden gesteld, zijn te vinden in het uitvoeringsbeleid.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum
Sector Publiek, Welzijn en Economie
Afdeling Economische Zaken

Hotelbeleid Binnenstad
2012 - 2015
Deel II: Beleidsregels

Bijlage 5: Van Traabepalingen

I Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Koper en verkopen verklaren de volgende verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de Gemeente Amsterdam overeen te komen en vast te leggen ten laste van het Registergoed:

1. Koper zal het Registergoed niet, ook niet bij publiekrechtelijke toestemming en/of ontheffing, (laten) gebruiken voor:
   (i) Prostitutie, exploitatie van raamprostitutie, exploitatie van bordelen, exploitatie van peepshows, escortservice, seksbioscopen, sekswinkels, al dan niet erotisch getinte massages, sekstheaters, seksinrichtingen of een ander bedrijf of beroep dat in strijd is met de goede zeden;
   (ii) exploitatie van speelautomaten, amusementshal(len), casino('s), bingohal(len) en/of het uitoefenen of doen uitoefenen van gokspelen en/of de exploitatie van nachtclub(s), of een ander bedrijf of beroep waarbij de uitoefening de leefbaarheid aantast;
   (iii) het exploiteren van kwalitatief laagwaardige horecagelegenheden, zoals snackbars, grillrooms, sportcafés, coffeeshops, headshops, growshops, smartshops en andere (soft)drugsgerelateerde bestemmingen;
   (iv) exploitatie van geldwisselkantoren, belhuizen, mini-supermarkten, souvenirshops, loketverkoop, winkels voor kappersbenodigdheden; en
   (v) bestemmingen, die naast het hoofdgebruik, seks-, gok- of drugsgerelateerde producten aanbieden en/of faciliteren;
2. Daarnaast is het behoudens vergunning zonder toestemming van het Dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum niet toegestaan om reclame-uitingen en vlaggen op of aan het Registergoed, danwel aanlichting van het Registergoed aan te brengen;
3. Deze thans onder I sub 1. en sub 2. omschreven, voor Koper overeengekomen verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op diegenen die het Registergoed, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, verkrijgen, alsmede op diegenen die van de rechthebbende(n) op het Registergoed een recht tot gebruik zullen krijgen.

II Toestemming voor vervreemding

1. Partijen verklaren tevens overeen te komen en vast te leggen dat voor iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Registergoed, met uitzondering van de daartoe behorende woonruimten, de Gemeente vooraf schriftelijk goedkeuring dient te verlenen. Onder vervreemding wordt mede verstaan het vestigen van een zakelijk genotsrecht en een scheiding en deling van het Registergoed tussen gezamenlijke rechthebbenden en het indirect overdragen van het Registergoed (bijvoorbeeld door verkoop van aandelen en/of verkoop en overdracht in economische zin).
2. De rechthebbende tot het Registergoed dient het verzoek tot schriftelijke goedkeuring als bedoeld in artikel II 1. schriftelijk en aangetekend met ontvangstbevestiging te zenden aan het Dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum. Binnen 60 (zestig) dagen na ontvangst van het verzoek tot goedkeuring beslist het Dagelijks bestuur of de goedkeuring wordt verleend.

3. De goedkeuring als bedoeld in artikel II 1. wordt geweigerd, indien naar het oordeel van het Dagelijks bestuur aannemelijk is dat de beoogde rechtsopvolger(s):
   a. strafbare feiten heeft/hebben gepleegd, gericht op het verwerven van het Registergoed of enig ander registergoed gelegen in de gemeente Amsterdam;
   b. voor de financiering van het gebruik casu quo de verkrijging van het Registergoed geld wordt benut dat direct of indirect verkregen is door het plegen van strafbare feiten;
   c. het Registergoed wordt aangewend voor het plegen van strafbare feiten;
   d. niet of onvoldoende medewerking geven aan het onderzoek naar de vraag of er sprake is van (één of meer van) de sub a. tot en met sub c. bedoelde situaties;
   e. geen verklaring omtrent gedrag kan/kunnen afgeven; en/of
   f. indien een dringend gemeentebelang zich tegen het verlenen van goedkeuring verzet;
4. Alvorens de Gemeente haar goedkeuring zal verlenen heeft zij het recht om elke beoogde rechtsopvolger(s) te (laten) screenen. Onder screenen wordt in dit verband voornamelijk verstaan het onderzoek naar de antecedenten van de beoogde rechtsopvolger(s) en naar mogelijke criminele activiteiten van de beoogde rechtsopvolger(s) mede in verband met de onder I overeengekomen kwalitatieve verplichtingen. Aangezien de gemeente Amsterdam niet bevoegd is de aan haar ter beschikking staande informatie bij het screenen van beoogde rechtsopvolger(s) te delen met derden, zal de gemeente Amsterdam het al dan niet verlenen van haar goedkeuring niet behoeven te motiveren jegens de beoogde rechtsopvolger(s) of jegens de beoogde rechtsopvolger(s) en/of jegens de rechthebbende tot het Registergoed.
5. De rechthebbende tot het Registergoed dient aan de voor de screening te volgen procedure medewerking te verlenen. Mocht uit de screening blijken dat de beoogde rechtsopvolger(s) niet bonafide is/zijn, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de gemeente Amsterdam is, dan dient de rechthebbende tot het Registergoed een nieuwe rechtsopvolger te zoeken, in verband waarmee de procedure als bedoeld in artikel II 1. tot en met II 4. wederom (andermaal) van toepassing is. De eventuele daarmee voor de rechthebbende tot het Registergoed gemoeide kosten zijn voor diens rekening.
6. Indien de rechthebbende tot het Registergoed na 60 (zestig) dagen na zijn schriftelijke verzoek tot goedkeuring geen schriftelijke reactie heeft ontvangen van de gemeente Amsterdam, als bedoeld in artikel II 1. casu quo artikel II 5. is hij bevoegd het Registergoed aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden.

III Kettingbeding en boetebeding

1. Zowel Koper en/of haar rechtsopvolger(s) in de eigendom als verkopers en/of hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzonder titel verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Registergoed het bovenstaande woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Gemeente te doen aannemen. Koper en/of genoemde rechtsopvolgers verbinden zich mitsdien het Registergoed niet te vervreemden of met een beperkt zakelijk genotsrecht te bezwaren, zonder in de desbetreffende akte van levering of vestiging, bij wijze van kettingbeding de volgende rechthebbende tot het Registergoed bovenstaande bepalingen op te leggen ten behoeve van de Gemeente.

2. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij die zulks verzuimt ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen euro (euro 1.000.000,-) per gebeurtenis onverminderd het recht op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn. Alle genoemde boetebedragen zijn prijspeil [datum akte] en zullen met inflatie worden geïndexeerd, echter met een minimum van drie procent (3%) per kalenderjaar.

Bijlage 6: Stappenplan

Stap 1
- UvA organiseert een biedingsprocedure en vraagt om indiening van de plannen;
- tijdens deze biedingsronde kan een informatieve bijeenkomst (evt. in aanwezigheid van een vertegenwoordiging van het stadsdeel) worden gehouden om vragen (bijvoorbeeld over planologische randvoorwaarden / stadsdeelbeleid) van potentiële bieders te beantwoorden;
- informatieverstrekking aan kandidaat-kopers over (stadsdeel)beleid, juridisch-planologische kaders;
- indienen initiële plannen door kandidaat-kopers

Stap 2
- préselectie kandidaat-kopers door UvA als verkopende partij;
- indien sprake is van een hotelconcept, dan kan het stadsdeel de plannen indicatief (vrijblijvend) toetsen (signaal richting verkoper over evt. ongewenste initiatieven), na advies van de hotelloods aan het stadsdeel;
- screening door Van Traateam van geselecteerde partijen

Stap 3
- toetsing combinaties plan / bieding door verkopende partij;
- selectie kandidaat-koper

Stap 4
- indien plan kandidaat-koper niet past binnen bestemmingsplan: voorstel aan dagelijks bestuur over afweging al dan niet mee te werken aan voorstel (NB de uiteindelijke beoordeling vindt plaats in het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning; het stadsdeel kan zich niet vooraf committeren aan een plan);

Stap 5
- afronding verkoop (NB opnemen kwalitatieve bepalingen in koop- en leveringsakte);

Stap 6
- koper ontwikkelt bouwplan (NB gezien de monumentaliteit zorgvuldige afstemming bMA / RCE vereist);
- aanvraag omgevingsvergunning

Stap 7
- mogelijke verlening omgevingsvergunning (incl. eventuele afwijking bestemmingsplan);
- uitvoeren bouwplan