Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

CONCEPT VOOR DISCUSSIE

ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.
T.a.v. 5.1,2,e
Archimedeslaan 10
3884 BA Utrecht

Datum: ● februari 2016

Betreft: Uitgangspunten ontwikkeling ASR Blok & Fly-Inn Blok, Osdorpplein

Geachte 5.1,2,e

Op 12 september 2012 hebben de Gemeente Amsterdam (hierna: de "**Gemeente**") en ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (hierna: "**ASR**") een ontwikkelingsovereenkomst gesloten ten aanzien van het Osdorpplein (hierna: de "**Ontwikkelingsovereenkomst**").

Naar aanleiding van deze Ontwikkelingsovereenkomst hebben tussen de Gemeente en ASR gesprekken plaatsgevonden over de (her)ontwikkeling van het Don Bosco blok, het Fly-Inn blok en het ASR blok aan het Osdorpplein te Amsterdam. De Gemeente en ASR hebben ten aanzien van deze blokken geen overeenstemming bereikt. Conform het bepaalde in de Ontwikkelingsovereenkomst heeft de Gemeente op 12 mei 2015 de gesprekken ten aanzien van het Don Bosco blok, het Fly-Inn blok en het ASR blok formeel beëindigd.

Bij brief van 30 oktober 2015 heeft de Gemeente van IC Netherlands B.V. ("**IC**") en ASR een gezamenlijk bod voor het Don Bosco blok ontvangen. Op 1 en 17 december 2015 hebben partijen over dit bod gesproken.

De Gemeente is alleen bereid een bouwenvelopovereenkomst aan te gaan met ASR/IC ten aanzien van het Don Bosco blok indien er ook een onvoorwaardelijke bouwenvelopovereenkomst tot stand komt met ASR ten aanzien van het ASR blok, met voldoende garanties voor daadwerkelijke afname van de blokken. Een voorwaarde hierbij is dat de Gemeente en ASR overeenstemming bereiken over de huurovereenkomst ten aanzien van het stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West (hierna: het "**Stadsloket**") dat in het ASR blok zal worden gerealiseerd.

Partijen zijn overeengekomen om de onderstaande uitgangspunten uit te werken in twee (2) bouwenvelopovereenkomsten voor het ASR blok en het Fly-Inn blok (hierna: de "**Bouwenvelopovereenkomsten**").

Uitgangspunten Fly-Inn Blok & ASR blok

Algemeen

1) Nadere uitwerking van de reeds aangeboden Bouwenvelopovereenkomsten voor het Fly-Inn en ASR blok.
2) Uiterlijk op datum ondertekenen Bouwenvelopovereenkomsten dient ASR overeenstemming met Stichting Woonzorg Nederland bereikt te hebben over de herontwikkeling van het ASR blok.
3) Onvoorwaardelijke uitgifte in erfpacht van het ASR blok en Fly-Inn blok aan ASR.
4) Het bereiken van onvoorwaardelijke overeenstemming tussen ASR en de Gemeente ten aanzien van de huurovereenkomst voor het Stadsloket (naar aanleiding van de huuraanbieding van ASR van 14 maart 2015), met inbegrip van overeenstemming tussen ASR en de Gemeente over het opleveringsniveau van het Stadsloket. De ondertekening van de huurovereenkomst vindt uiterlijk plaats op de datum van ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomsten.

Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

5) Bij het opstellen van de Bouwenvelopovereenkomsten zullen partijen rekening houden met een eventuele (Europese) aanbestedingsplicht van de Gemeente ten aanzien van het Stadsloket.

Programma/grondprijs

1) Het programma bestaande uit (ontwerp 6 januari 2016 ASR blok):

   a. 2.263 m2 BVO stadsloketten begane grond (ASR blok)
   b. 1.620 m2 BVO stadsloketten verdieping (ASR blok)
   3.883 m2

   c. 3.077 m2 BVO winkels en horeca, exclusief expeditie (ASR blok)
   d. 954 m2 GO/GBO woningen, 36 eenheden (Fly-inn)
   e. 640 m2 BVO retail / horeca (Fly-inn)
   f. Metrage (begane grond ASR blok) houdt rekening met rooilijnverschuiving (van ca. 1 meter aan de oostzijde). ASR zal voor eigen rekening en risico om afwijking van de rooilijn verzoeken.

2) De minimale grondprijs van het ASR blok en Fly-Inn blok dient nog nader bepaald te worden tussen partijen. Partijen zijn hierover in overleg getreden en na uitwisseling van gegevens is er gebleken dat partijen een verschillende minimale grondprijs mogelijk achten (ASR ca. € 5.1.2.b mln. en de Gemeente ca. € 5.1.2.e mln.). Dit verschil betreft een bedrag ter grootte van circa EUR 5.1.2.B ,- (*zegge:* 5.1.2.B euro). Partijen zullen zich inspannen om dit verschil op te lossen, waarbij aan de zijde van de Gemeente gekeken zal worden naar de mogelijkheid van een maatwerkadvies.

Uitgifte in erfpacht

1) De uitgifte in erfpacht vindt plaats:
   - in bouwrijpe staat, nader overeen te komen;
   - uiterlijk op 1 mei 2018, tenzij er sprake is van vertraging in het verleggen van het noodspoor door omstandigheden die niet aan de Gemeente zijn toe te rekenen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het niet tijdig verlenen of onherroepelijk worden van de vergunningen en/of toestemmingen benodigd voor het verleggen van het noodspoor) in welk geval de uitgifte in erfpacht op een latere datum plaatsvindt. De Gemeente zal zich inspannen om de planning zo veel mogelijk te optimaliseren, zodat de uitgifte in erfpacht zo snel mogelijk (medio 2017) plaats kan vinden.

Zekerheid

1) ASR is gehouden om een waarborgsom ter hoogte van één (1) maal de minimale (jaarlijkse) erfpachtcanon te voldoen binnen vier (4) weken na het ondertekenen van de Bouwenvelopovereenkomsten.

Overige bepalingen

1) Uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden conform de dan geldende algemene bepalingen, thans zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.
2) De Gemeente zal de voorzieningen in de openbare ruimte aanleggen.
3) Afvalverzameling geschiedt in openbaar gebied.

Het onderhandeltraject

Partijen streven ernaar om de gesprekken over alle onderdelen van de Bouwenvelopovereenkomsten uiterlijk op 1 mei 2016 af te ronden. De concept Bouwenvelopovereenkomsten zullen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam en de Investeringscommissie van ASR (dan wel het orgaan van ASR dat – na verkoop van ASR- deze goedkeuringsbevoegdheid heeft).

Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

De Gemeente zal de eerste concept versie van de Bouwenvelopovereenkomsten opstellen en deze uiterlijk voor 29 februari 2016 aan ASR toezenden.

Indien er niet uiterlijk op 1 juni 2016, of zoveel later als partijen overeenkomen getekende Bouwenvelopovereenkomsten tot stand zijn gekomen, dan komt het bepaalde in deze brief te vervallen, zonder dat zulks leidt tot enige aansprakelijkheid voor een van de partijen of tot een verplichting tot het vergoeden van kosten voor een van de partijen.

Indien de afstemming tussen partijen vertraging oploopt als gevolg van procedurele/onvoorziene omstandigheden zullen partijen in overleg treden om bovengenoemde data te verlengen.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei Bouwenvelopovereenkomsten zullen ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en de Bouwenvelopovereenkomsten zijn goedgekeurd en ondertekend.

Ontwikkelingsovereenkomst
Met het onderteken van deze brief/intentieovereenkomst doet ASR afstand van het bepaalde in artikel 5.4 uit de Ontwikkelingsovereenkomst. Dit betekent dat ASR – na ondertekening van deze brief – geen rechten uit hoofde van artikel 5.4 uit de Ontwikkelingsovereenkomst heeft, ook niet indien geen Bouwenvelopovereenkomsten tot stand komen. Indien er geen Bouwenvelopovereenkomsten tot stand komen, en de Gemeente een tender organiseert met betrekking tot het ASR blok en het Fly Inn blok is ASR gerechtigd om aan deze tender deel te nemen.

Geheimhouding:
Partijen zullen geheimhouding betrachten omtrent deze brief/intentieovereenkomst en de inhoud van de onderhandelingen alsook het enkele feit dat partijen over de Bouwenvelopovereenkomsten in onderhandeling zijn getreden, en alle informatie, documentatie en gegevens die is/wordt verkregen in het kader van de onderhandelingen vertrouwelijk behandelen. Onder geheimhouding wordt ook verstaan het ter beschikking stellen van deze brief/intentieovereenkomst, alsmede de onderhandeling, aan haar beoogde koper(s). Indien ASR deze brief/intentieovereenkomst ter beschikking wil stellen aan (een) derde(n) dan dient ASR een de Gemeente conveniërende geheimhoudingsverklaring met deze partij(en) overeen te komen, tenzij het adviseurs betreft die aan wettelijke geheimhoudingsplicht zijn gehouden.

Voor akkoord:

Gemeente Amsterdam
A. Baâdoud

ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.
5.1,2,e

ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.
5.1,2,e

Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.