Uitvoeringsovereenkomst

voor deelgebied IIIa, IIIb en IV in het Centrumgebied Amsterdam Noord
te Amsterdam-Noord

tussen
Gemeente Amsterdam
en
CZAN-Ontwikkeling C.V.

6 juli 2015

De Ondergetekenden:

De commanditaire vennootschap CZAN-Ontwikkeling C.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, aan de Ptolemaeuslaan 80, te dezen vertegenwoordigd door haar beherend vennoot CZAN Beheer B.V., op haar beurt krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar consortiumdirecteur de hee[redacted] 5.1.2e
hierna te noemen: "**CZAN**"

en

Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, , te dezen vertegenwoordigd door de manager gebiedsontwikkeling Co Stor,
hier te noemen "**Gemeente**";

hierna te noemen "**Partijen**":

in overweging nemende dat:

a) De Gemeente en CZAN en ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. op 17 april 2005 een Kaderovereenkomst zijn aangegaan voor de ontwikkeling van Centrum Amsterdam Noord (hierna: 'de Kaderovereenkomst');
b) ING Real Estate Development in afwijking van de Kaderovereenkomst geen aanspraak meer maakt op de ontwikkeling en realisatie van het deelgebied IIIb (ten zuiden van de Van Heekweg), zoals is vastgelegd in de Allonge op de Kaderovereenkomst van 5 juli 2011;
c) Woningstichting Ymere per brief (van 21 mei 2015, Bijlage 7) heeft meegedeeld dat zij voor wat betreft Noorderkwartier geen gebruik wil maken van het aan haar toegewezen woningcontingent uit het OTT en de Kaderovereenkomst,
d) CZAN een eerste ontwikkelrecht heeft voor de deelgebieden IIIa, IIIb (ten noorden van de Van Heekweg) en IV in het centrumgebied Amsterdam-Noord, te weten het Noorderkwartier, conform de Kaderovereenkomst (hierna: 'het Noorderkwartier'); Deze deelgebieden zijn weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst is gehecht;
e) CZAN vergevorderd is met de bouw van Elzenhagen Noord en daarom graag als vervolg de ontwikkeling van Noorderkwartier van de grond ziet komen (hierna: 'de Ontwikkeling');
f) Op 17 december 2014 op directieniveau tussen Partijen overeenstemming is bereikt over een stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier en een voorontwerp bestemmingsplan voor Noorderkwartier;
g) Op basis van de Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier door Partijen gezamenlijk een fasering voor de Ontwikkeling is overeengekomen, resulterend in het aanwijzen van zeven Bouwvelden (zie bijlage 2). Het ontwikkelrecht van CZAN heeft alleen betrekking op de Bouwvelden 1 tot en met 5 en Bouwveld 7. Bouwveld 6 valt buiten het bestek van onderhavige overeenkomst en de gemeente blijft ten aanzien van dit Bouwveld geheel vrij te bepalen of en zo ja wanneer en door welke partij zij dit Bouwveld wil laten ontwikkelen dan wel dit Bouwveld te bestemmen voor openbare ruimte en spelen.
h) In het Noorderkwartier 35% van het woningprogramma als sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden volgens afspraken uit de Kaderovereenkomst en nadere afspraken vastgelegd in een memo d.d.24 januari 2008 die per brief van 12 maart 2015 (Bijlage 6) is bevestigd;
i) In het Noorderkwartier 25% van het niet-socialewoningbouwprogramma gerealiseerd dient te worden door middel van Particulier Opdrachtgeverschap in welk verband de gemeente erfpachtovereenkomsten zal sluiten met CZAN;

j) CZAN gerechtigd is de resterende kavels van het niet-socialewoningbouwprogramma in het Noorderkwartier te ontwikkelen en te realiseren door middel van Co-creatie onder de voorwaarden zoals gesteld in onderhavige Uitvoeringsovereenkomst;
k) Partijen zijn overeengekomen dat deze overeenkomst afspraken bevat over de verdere ontwikkeling van Noorderkwartier en te beschouwen is als een 'Uitvoeringsovereenkomst' vgl. artikel 17 Kaderovereenkomst;
l) De Gemeente het Bestemmingsplan Noorderkwartier in procedure heeft gebracht, welk bestemmingsplan noodzakelijk is voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst;

komen het volgende overeen:

Definities:

Bestemmingsplan	Het Bestemmingsplan Noorderkwartier dat door de gemeente in procedure is gebracht
Blokpaspoort	Het overzicht van bouwregels per Bouwveld om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de woningen ten behoeve van Co-cratie vast te leggen, welk overzicht onderdeel zal zijn van de erfpachtuitgifte in het kader van Co-creatie.
Bouwvelden	De Bouwvelden 1 tot en met 5 en 7 in het Plangebied die gefaseerd zullen worden ontwikkeld, zoals op de tekening van Bijlage 2 aangegeven.
Bouwkavels	Separate in erfpacht uit te geven kavels die samen een Bouwveld vormen.
Bouwprogramma	Het Bouwprogramma zoals opgenomen in Bijlage 5.
Co-creatie	Een vorm van woningontwikkeling waarbij de koper door CZAN structureel betrokken wordt bij het maken van het woningontwerp en daarop wezenlijk invloed kan uitoefenen , maar daarbij niet zelf opdrachtgever is voor ontwerp en realisatie.
PO	Particulier Opdrachtgeverschap, oftewel zelfbouw onder regie van CZAN.
Eindgebruikers	Verkrijgers van woningen.
Kavelpaspoort	Het overzicht van bouwregels per Bouwkavel om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de woningen ten behoeve van PO vast te leggen, welk overzicht onderdeel zal zijn van de erfpachtuitgifte in het kader van PO.
Maaiveldontwerp	Het ontwerp en materialisering van de openbare ruimte in relatie met voorstellen voor de gebouwen/woningen (inclusief het matenplan)..
Noorderkwartier	Het gebied begrensd door de IJdoornlaan, Elzenhagensingel, A10-Noord, H. Cleyndertweg en Nieuwe Leeuwarderweg, in de Kaderovereenkomst aangeduid als deelgebieden IIIa, IIIb (deel ten noorden van de Van Heekweg) en IV (zie bijlage 1).
Ontwikkeling	De ruimtelijke ontwikkeling van het Noorderkwartier met als doel een woonwijk tot stand te brengen.
Plangebied	Het Noorderkwartier (zie bijlage 1).
Sociale huur	Woningen die worden verhuurd tegen een maximale maandelijkse huurprijs van € 710,68 met een jaarlijkse indexering met het consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens, 2006=100, prijspeil 1 januari 2015).

Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier	Het in bijlage 4 opgenomen Stedenbouwkundige structuur voor het Noorderkwartier dat in gezamenlijkheid is opgesteld en als basis dient voor verdere uitwerking en Ontwikkeling middels PO en Co-creatie.
Supervisieteam	Het supervisieteam toetst de VO's, DO's van maaiveld, verkaveling en gebouwen/woningen in overeenstemming is met de beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier en de kavel- en blokpaspoorten.
Verkavelingsplan	Een ontwerp van de inrichting van de bouwvelden waarbij de onderlinge samenhang in beeld wordt gebracht tussen het VO maaiveldontwerp en de gebouwen/woningen (situering, rooilijn, hoogte, kavelgrootte, functie, woningtypologie).
Woonrijp maken	Het conform het Maaiveldontwerp inrichten door de Gemeente van de Openbare Ruime ten behoeve van het ontsluiten van het Bouwprogramma, waaronder mede begrepen het voorbereiden en aanleggen van de benodigde civieltechnische werken en voorzieningen zoals het aanleggen van verhardingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair en het coördineren van de aanleg door derden van nutsvoorzieningen zoals waterleidingen, elektra en telefoon.

1. Uitgangspunten Co-creatie/particulier opdrachtgeverschap

1.1 De grondgedachte voor Ontwikkeling van het Noorderkwartier is dat potentieel belangstellenden voor een woning op deze locatie zullen verschillen in de mate waarin zij zelf het ontwerp van hun woning willen bepalen en in de mate waarin zij verantwoordelijk willen zijn voor de bouw. De stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier maakt het mogelijk om de verschillende categorieën Eindgebruikers te bedienen: van individuen die zelf (laten) ontwerpen en bouwen (PO) tot individuen die – als Eindgebruiker – wel invloed willen uitoefenen op of betrokken willen zijn bij het maken van een ontwerp, maar daarbij niet zelf verantwoordelijk willen zijn voor ontwerp en/of realisatie (Co-creatie).

1.2 Partijen hebben de Bouwvelden 1 tot en met 5 van het Plangebied verdeeld in 75% Co-creatie en 25% PO en Bouwveld 7 aanwezen voor uitsluitend de ontwikkeling en realisatie van het te realiseren woningbouwprogramma Sociale Huur, één en ander zoals tezamen met de overeengekomen fasering van de Bouwvelden vastgelegd in Bijlage 2.

1.3 Ten aanzien van alle Bouwkavels die in Bijlage 2 in de Bouwvelden 1 tot en met 5 zijn aangewezen draagt CZAN voor eigen rekening en risico zorg voor het aangaan van koopovereenkomsten en/of koop- en ontwikkelovereenkomsten met door CZAN te selecteren Eindgebruikers. Ten aanzien van de kavels die in Bijlage 2 zijn aangewezen voor PO (zelfbouw) wordt in de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten ten genoegen van de gemeente gewaarborgd dat de betreffende Eindgebruikers opdrachtgever worden voor het maken van een woningontwerp door een door de Eindgebruiker te selecteren Architect en opdrachtgever wordt voor de bouw van de woning door een door de Eindgebruiker te selecteren Aannemer. CZAN draagt er zorg voor dat deze in opdracht van de Eindgebruikers te realiseren woningen in overeenstemming zijn met de voor de betreffende kavels vastgestelde Kavelpaspoorten zoals bedoeld in artikel 6. Ten aanzien van de kavels die in Bijlage 2 zijn aangewezen voor Co-creatie wordt in de door CZAN met Eindgebruikers te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomsten in ieder geval ten genoegen van de gemeente gewaarborgd dat de Eindgebruikers structureel betrokken worden bij het ontwerp van de woningen en daarop wezenlijke invloed kunnen uitoefenen.

2. Projectorganisatie

2.1 Partijen zullen aan hun samenwerking gestalte geven door middel van het huidige Directieoverleg CZAN (DO CZAN) en de Projectgroep Noorderkwartier.

2.2 De Projectgroep draagt zorg voor de handhaving van de bij deze overeenkomst verwoorde uitgangspunten, coördineert en bewaakt de voortgang van alle werkzaamheden in het kader van de Ontwikkeling en fungeert als platform voor informatie-uitwisseling en draagt oplossingen aan voor eventuele knelpunten in het planontwikkelingsproces.
2.3 De Projectgroep bestaat uit de volgende vaste leden: projectmanager Gemeente (voorzitter), projectgroepsecretaris Gemeente en projectleider van CZAN.
2.4 Het DO CZAN draagt de eindverantwoordelijkheid voor de voortgang van de Ontwikkeling, bespreekt daarbij de voortgang van de Projectgroep en neemt beslissingen als er wegens het uitblijven van consensus binnen de Projectgroep een patstelling is ontstaan. Dergelijke beslissingen worden schriftelijk vastgelegd. Indien een dergelijke beslissing materieel een wijziging van deze Uitvoeringsovereenkomst met zich brengt is, dient deze wijziging schriftelijk in een allonge te worden vastgelegd anders is de wijziging niet rechtsgeldig. Waar nodig schept het DO CZAN het draagvlak voor de planontwikkeling.
2.5 Het DO CZAN bestaat uit de volgende vaste leden: gebiedsmanager Gemeente (tevens voorzitter DO CZAN), projectdirecteur CZAN, projectmanager Gemeente en projectmanager CZAN.
2.6 Beslissingen door het DO CZAN worden uitsluitend unaniem genomen.

3. Kosten & kostenverdeling

3.1 Iedere partij betaalt haar eigen kosten voor de eigen taken en de inzet van eigen medewerkers voor de werkzaamheden die voortvloeien uit deze Overeenkomst, voor zover daar in deze Overeenkomst niet expliciet van is afgeweken..
3.2 Partijen komen overeen dat CZAN uit hoofde van de Kaderovereenkomst jegens de gemeente éénmalig aanspraak kan maken op een bedrag van € 70.000,- (exclusief BTW) in verband met door CZAN gemaakte historische plankosten. Daarnaast kan CZAN jegens de gemeente éénmalig aanspraak maken op een bedrag van € 30.000,- (exclusief BTW) voor uitgaven gedaan in verband met het meewerken aan het aantonen van de planhaalbaarheid van Noorderkwartier. De gemeente zal het totale bedrag ad € 100.000,- (exclusief BTW) uiterlijk aan CZAN voldoen op de datum waarop het eerste erfpachtrecht op een voor Co-creatie bedoelde Bouwkavel gevestigd wordt.

4. Planuitwerking en -realisatie openbare ruimte

4.1 Op basis van de Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier maakt de Gemeente voor haar rekening en risico voor het Noorderkwartier een voorlopig en definitief Maaiveldontwerp.
4.2 Het voorlopig en definitief Maaiveldontwerp worden getoetst door het Supervisieteam en daarna vastgesteld door het DO CZAN voordat gestart wordt met de ontwikkeling van het eerste Bouwveld.
4.3 De Gemeente draagt voor haar rekening en risico met inachtneming van de Planning gefaseerd per Bouwveld zorg voor het Woonrijp maken van het openbaar gebied conform het ingevolge artikel 5.2 vastgestelde definitieve Maaiveldontwerp.

5. kader Planuitwerking woningbouw PO en Co-creatie

5.1 CZAN draagt ten behoeve van de planuitwerking van alle kavels die in Bijlage 2 zijn aangewezen voor PO zorg voor het opstellen van Kavelpaspoorten, welk zullen worden vastgesteld door het DO CZAN. CZAN draagt daarnaast zorg voor het opstellen van Blokpaspoorten voor de Co-creatie waarin onder meer de aansluiting op het hellend maaiveld in de overgang openbaar en privé kwalitatief wordt geborgd. Ook de Blokpaspoorten worden vastgesteld door het DO CZAN. De Kavelpaspoorten en de Blokpaspoorten dienen in overeenstemming te zijn met de Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier, het Bestemmingsplan en het Bouwprogramma en worden uiterlijk een half jaar voor de aanvang van de in artikel 10.3 genoemde perioden voor de respectievelijke Bouwvelden met een advies van het Supervisieteam ter vaststelling aan het DO CZAN voorgelegd.

6. Planuitwerking woningbouw CZAN

6.1 CZAN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alles wat nodig is voor ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma, waaronder mede wordt verstaan:

a. het opstellen van een VO en een DO voor een Verkavelingsplan per Bouwveld;

b. het opstellen van het Schetsontwerp, VO en DO voor de woningen bestemd voor Co-creatie per Bouwveld;

c. het tijdig aanvragen van alle voor de realisering van het Bouwprogramma voor Co-creatie noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc. en het verkrijgen ervan;

d. ten aanzien van de onderscheiden aansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering, vanaf de erfpachtgrens van alle Bouwkavels in de Bouwvelden 1 tot en met 5 en 7, dient CZAN in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te voeren met de betrokken instanties over de plaats waar en het tijdstip waarop onderscheiden aansluitingen moeten worden aangesloten op de netwerken. Bij het maken van het VO en DO dient CZAN inpandige ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven, een en ander volgens de programma's van eisen van de nutsbedrijven. CZAN dient hierover zelf afspraken te maken met de bewuste nutsbedrijven;

e. het in overleg met nutsbedrijven de exacte locatie van de nutsvoorzieningen bepalen.

6.2 Het VO en DO voor het Verkavelingsplan en het Schetsontwerp VO en DO voor de Woningen dienen in overeenstemming te zijn met de Stedenbouwkundige structuur Noorderkwartier, het Bestemmingsplan en het in artikel 8 bedoelde Bouwprogramma.

6.3 Het VO en DO Verkavelingsplan en het Schetsontwerp, VO en DO voor de Woningen zullen per Bouwveld voor advies worden voorgelegd aan het Supervisieteam.

6.4 Het DO Verkavelingsplan wordt met het in artikel 7.3 bedoeld advies van het Supervisieteam en een advies van de gemeente per Bouwveld ter vaststelling voorgelegd aan het DO/CZAN.

6.5 Indien een partij na vaststelling daarvan door het DO/CZAN aanpassing wil van een DO Verkavelingsplan, is het bepaalde in artikel 7.2 tot en met 7.4 van overeenkomstige toepassing. Alle kosten die voortvloeien uit de betreffende wijziging, waaronder ondermeer begrepen meerkosten voor bouwrijp maken zoals bedoeld in artikel 11.5, komen voor rekening van de partij die om de aanpassing heeft verzocht.

7. Programma en grondprijzen

7.1 Voor de ontwikkeling van het Noorderkwartier is het in bijlage 7 opgenomen bouwprogramma overeengekomen met bijbehorende grondprijzen. Deze grondprijzen worden voor het eerst op 1—1-2016 en vervolgens per 1 januari van ieder volgend kalenderjaar geïndexeerd op basis van de CPI prijsindexcijfer reeks alle huishoudens.

8.Erfpachtuitgifte Bouwveld 7

8.1 De gemeente zal voor het gehele blijkens Bijlage 7 in Bouwveld 7 te ontwikkelen en te realiseren minimale sociale woningbouwprogramma een erfpachtaanbieding richten aan een uiterlijk op 1 november 2016 door CZAN aan te wijzen derde. Deze erfpachtaanbieding dient te worden aanvaard binnen vier weken na verzending. Indien deze door CZAN aan te wijzen derde een in Amsterdam toegelaten instelling is, worden in de in dit artikel bedoelde erfpachtaanbieding de *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam* van toepassing verklaard . Indien deze door CZAN aan te wijzen derde geen in Amsterdam toegelaten instelling is, worden in de in dit artikel bedoelde erfpachtaanbieding de *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000* van toepassing verklaard. Voorts zal de in dit artikel bedoelde erfpachtaanbieding worden gedaan onder de gebruikelijke gemeentelijke bijzondere uitgiftevoorwaarden waarin onder meer zal worden opgenomen:

- een ingangsdatum van het erfpachtrecht die zal zijn gelegen op de datum gelegen maximaal 15 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- een uiterste datum start bouw gelegen 6 maanden na de ingangsdatum erfpacht en een verplichting om daarna voortvarend met de bouw voort te gaan.

8.2 Indien CZAN niet vóór 1 november 2016 een in de vorige zin bedoelde derde aanwijst dan wel indien een tijdig door CZAN aangewezen derde niet tijdig tot aanvaarding van de in de eerste zin van dit artikellid bedoelde erfpachtaanbieding overgaat, vervalt het ontwikkelrecht van CZAN voor de bouwvelden 3, 4, 5 en 7 van het Noorderkwartier en staat het de gemeente vrij alle binnen de betreffende Bouwvelden gelegen Bouwkavels aan derden in erfpacht aan te bieden, zonder dat CZAN jegens de gemeente enige aanspraak geldend kan doen maken.

9. Erfpachtuitgifte Bouwvelden 1, 2, 3, 4 en 5

9.1 Voor de gedeelten van het Plangebied die in Bijlage 2 zijn aangewezen voor respectievelijk Co-creatie en PO heeft CZAN per Bouwveld uitsluitend gedurende de in artikel 10.3 nader bepaalde perioden het recht om de gemeente te verzoeken aan haar binnen een termijn van vier weken erfpachtaanbiedingen voor alle in het betreffende Bouwveld gelegen Bouwkavels toe te zenden.

9.2 De gemeente is slechts gehouden om aan een verzoek van CZAN tot het doen van de in artikel 10.1 bedoelde erfpachtaanbiedingen gehoor te geven, indien het door CZAN ingevolge artikel 7.1 op te stellen DO Verkavelingsplan door het DO/CZAN is vastgesteld en CZAN bij haar verzoek een door het Supervisieteam akkoord bevonden DO van de woningen bestemd voor Co-creatie overlegt dat voldoet aan artikel 7.2.

9.3 De in artikel 10.1 bedoelde periode vangt voor de Bouwvelden 1 en 2 zoals aangegeven in Bijlage 2 aan op de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk zal worden en eindigt op de datum gelegen 18 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De in artikel 10.1 bedoelde periode vangt voor de Bouwvelden 3 en 4 aan op de datum gelegen 6 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk zal worden en eindigt op de datum gelegen 24 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De in art. 10.1 bedoelde periode voor vangt voor Bouwveld 5 aan op de datum gelegen 12 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en eindigt op de datum gelegen 30 maanden na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

9.4 De in artikel 10.1 bedoelde erfpachtaanbiedingen geschieden onder de *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000*. Voorts worden de in artikel 10.1 bedoelde erfpachtaanbiedingen gedaan onder de gebruikelijke gemeentelijke bijzondere voorwaarden waarin onder meer zal worden opgenomen:

- een ingangsdatum erfpacht (tevens datum verschuldigdheid canon/afkoopsom) voor de Bouwvelden 1&2 op een datum die is gelegen maximaal 7 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbiedingen voor het gehele binnen deze Bouwvelden gelegen Bouwprogramma ;
- een ingangsdatum erfpacht (tevens datum verschuldigdheid canon/afkoopsom) voor de Bouwvelden 3&4 op een datum die is gelegen maximaal 9 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbiedingen voor het gehele binnen deze Bouwvelden gelegen Bouwprogramma;
- een ingangsdatum erfpacht (tevens datum verschuldigdheid canon/afkoopsom) voor Bouwveld 5 op een datum die is gelegen maximaal 12 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbiedingen voor het gehele binnen dit Bouwveld gelegen Bouwprogramma;
- een uiterste datum start bouw binnen zes maanden na de ingangsdatum erfpacht (tevens datum verschuldigdheid canon/afkoopsom) en een verplichting om daarna voortvarende met de bouw voort te gaan.

9.5 Indien CZAN op de voor de respectievelijke Bouwvelden geldende datums waarop de in artikel 10.1 jo.10.3 bedoelde perioden eindigen geen verzoek aan de gemeente heeft gericht tot het doen van erfpachtaanbiedingen voor het gehele binnen het (de) betreffende Bouwveld(en) gelegen Bouwprogramma dan wel binnen deze perioden slechts een verzoek heeft gedaan waaraan de gemeente ingevolge artikel 10.2 geen gehoor behoefde te geven dan wel aan haar gerichte erfpachtaanbiedingen voor het gehele binnen het (de) betreffende Bouwveld(en) gelegen Bouwprogramma niet tijdig heeft aanvaard, kan CZAN ten aanzien van het (de) gehele betreffende Bouwveld(en) geen enkele aanspraak jegens de gemeente doen gelden en staat het de gemeente vrij alle binnen het (de) betreffende

Bouwveld(en) gelegen Bouwkavels aan derden in erfpacht aan te bieden.

10. Verdere taken en verantwoordelijkheden Gemeente

10.1 De gemeente spant zich in om de benodigde publiekrechtelijke procedures binnen de gestelde termijn af te wikkelen en overeenkomstig de Planning te doen verlopen.

10.2 De gemeente zal zich inspannen dat eventuele, in verband met de te verlenen vergunningen, goedkeuringen of toestemmingen van (hogere) overheden tijdig zullen worden verleend. De gemeente zal zich inspannen voortvarend op te treden ingeval van bezwaar- en beroepprocedures en CZAN op de hoogte houden van de voortgang van deze procedures.

10.3 De gemeente behoudt bij de nakoming van de onderhavige Overeenkomst echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid bij het uitoefenen van haar overheidstaak in onder meer ruimtelijke ordenings-, WABO- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van enige tekortkoming zal zijn, ingeval er rechtens correcte publiekrechtelijke rechtshandelingen van welke aard dan ook worden verricht die indruisen tegen de aard of strekking van deze (privaatrechtelijke) Overeenkomst of niet bevorderlijk zijn voor de voortgang van het project. De gemeente zal zich echter inspannen om bovengenoemde publiekrechtelijke rechtshandelingen zoveel mogelijk te vermijden. CZAN zal de gemeente nimmer in vermogensrechtelijke zin aansprakelijk houden voor de gevolgen van publiekrechtelijke besluiten en procedures, tenzij CZAN in rechte kan aantonen dat de gemeente hiervoor een ernstig verwijt kan worden gemaakt.

10.4 De gemeente streeft er naar voor 31 december 2015 een grondexploitatie voor het Noorderkwartier bestuurlijk vast te laten stellen.

10.5 De gemeente draagt zorg voor bouwrijpe levering conform de terreinspecificatie zoals deze als model aan onderhavige overeenkomst is gehecht (Bijlage 8). De uitvoering van het bouwrijp maken geschiedt op basis van het DO maaiveldontwerp en het VO verkavelingsplan zoals vastgesteld door het DO CZAN.

11. Planning & besluitvorming

11.1 De planning (Bijlage 3) bevat de te nemen stappen en verwachte doorlooptijden. Partijen zullen zich inspannen deze planning te halen.

11.2 De Stedenbouwkundig structuur Noorderkwartier (Bijlage 4) is de basis voor besluitvorming door CZAN en de Gemeente.

11.3 De Gemeente streeft ernaar voor 31 december 2015 een grondexploitatie bestuurlijk vast te (laten) stellen.

11.4 Mocht door de bestuurlijke besluitvorming van de Gemeente wijzigingen optreden in het Bestemmingsplan, de grondexploitatie of onderdelen van deze Overeenkomst, dan treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen binnen de kaders van de Kaderovereenkomst..

12. Communicatie

12.1 CZAN zorgt ervoor dat de groep van potentiële eerste kopers in een vroeg stadium wordt geïnformeerd over het beheer en de wijze waarop de planrealisatie bouwterreinen en openbaar areaal door de Gemeente wordt uitgevoerd.

12.2 De Gemeente zorgt ervoor dat de groep van potentiële eerste zelfbouwers in een vroeg stadium wordt geïnformeerd over het beheer en de wijze waarop de planrealisatie bouwterreinen en openbaar areaal door de Gemeente wordt uitgevoerd.

12.3 De Gemeente zorgt ervoor dat tijdig inspraakprocedures en dergelijke worden gestart.

12.4 CZAN en de gemeente maken een gezamenlijk communicatieplan waarin de afspraken zijn verwoord wie voor welk onderdeel van de communicatie verantwoordelijk en wie de financiering voor welk onderdeel voor zijn rekening neemt en hoe afstemming onderling plaatsvindt. Het doel hiermee is dat buurtbewoners en andere belanghebbenden tijdig worden geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en waar zij bij eventuele vragen, opmerking en klachten terecht kunnen. Voor Partijen geldt dat ernaar gestreefd wordt om eventuele overlast voor derden tot een minimum te beperken. Het communicatieplan wordt vastgesteld in het DO CZAN. Indien actualisatie nodig is, wordt een gewijzigd

communicatieplan voorgelegd aan het DO CZAN.

12.5 Partijen zijn bevoegd om na de ondertekening van deze Overeenkomst om persberichten te verspreiden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat daarin in zakelijke termen beknopt verslag wordt gedaan van de inhoud van deze overeenkomst of daarna opgetreden ontwikkelingen. Voorafgaand aan de verspreiding zullen de partijen de inhoud van persberichten met elkaar hebben afgestemd. Partijen zullen overigens terughoudend zijn met het doen van mededelingen aan derden en alle communicatie met derden direct of indirect bedoeld voor openbaarmaking met elkaar afstemmen.

12.6 Partijen nemen in een geactualiseerd communicatieplan op of er behoefte is aan gezamenlijke gebiedspromotie en maken indien gewenst afspraken over de hiertoe in te zetten middelen en capaciteit.

13. Beëindiging

13.1 Deze Overeenkomst eindigt indien Partijen daaraan geen rechten meer kunnen ontlenen.

14. Geschillenregeling

14.1 Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met de Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank te Amsterdam.

15. Overige bepalingen:

15.1 Partijen hebben op 1 februari 2008 een samenwerkingsovereenkomst inzake stadswarmte gesloten met Westpoort Warmte BV op basis waarvan de in Noorderkwartier te realiseren woningen op stadswarmte zullen worden aangesloten. In de in artikel 9.1 en 10.1 bedoelde erfpachtaanbiedingen zullen de betreffende rechten en verplichtingen nader worden uitgewerkt.

15.1 De situering van leidingen, Onderstations, TWC´s, HWC´s en eventuele voorzieningen ten behoeve van Koudelevering zal plaatsvinden in overleg met de CZAN.

15.2 Onderstations worden in beginsel geïntegreerd in de bebouwing. De erfpachters verlenen medewerking aan een dergelijke integratie in de door hen te realiseren Nieuwbouw.

15.3 Partijen zullen hiervoor in vroegtijdig stadium in overleg treden om de mogelijkheden van integratie met elkaar af te stemmen.

15.4 Ten behoeve van de integratie van een Onderstation zal de ter beschikking gestelde ruimte de kenmerken moeten hebben zoals beschreven in bijlage 12.

15.5 Ten behoeve van integratie in de bebouwing van Onderstations of andere benodigde ruimten in bebouwing zal Westpoort Warmte een vergoeding betalen voor de benutte ruimte van € 62,- per m² per jaar (prijspeil 1 januari 2007) aan de betreffende Partner of (eventueel op te richten) Vereniging van Eigenaars. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens (2006 = 100).

16. Ontbindende voorwaarden

16.1 Indien en zodra vast komt te staan dat aan de ontwikkeling van het Plangebied geen uitvoering kan worden gegeven omdat de daarvoor benodigde publiekrechtelijke besluiten geen rechtskracht zullen verkrijgen en/of vast komt te staan dat de gemeenteraad de grondexploitatie voor het Plangebied niet bestuurlijk zal vaststellen is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden en vallen partijen terug op het bepaalde in de Kaderovereenkomst.

16.2 De gemeente zal CZAN schriftelijk informeren zodra zij de grondexploitatie bestuurlijk heeft vastgesteld.

16.3 Indien deze overeenkomst op basis in het bepaalde van dit artikel wordt ontbonden dragen beide partijen hun eigen in verband met deze overeenkomst gemaakte kosten.

17. Voorbehoud goedkeuring

17.1 Deze overeenkomst komt tot stand onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de gemeente Amsterdam en goedkeuring door de aandeelhouders van CZAN Beheer BV. Partijen zullen er

naar streven deze overeenkomst na ondertekening voor 31 december 2015 ter goedkeuring aan hun respectievelijk bevoegde organen voor te leggen.

17.2 De gemeente en CZAN zullen elkaar over en weer schriftelijk informeren wanneer de in lid 1 bedoelde goedkeuring is verkregen.

18. Bijlagen

bijlage 1 - tekening van Noorderkwartier
bijlage 2 - indeling Bouwvelden en overzicht fasering
bijlage 3 - planning van 29 juni 2015
bijlage 4 - stedenbouwkundige structuur van 3 maart 2015
bijlage 5 - programma en grondprijzen van 1 juli 2015
bijlage 6 - memo van 24 januari 2008
bijlage 7 - brief van Ymere van 21 mei 2015
bijlage 8 - terreinspecificatie

Ondertekend in tweevoud te Amsterdam op 6 juli 2015,

CZAN Ontwikkeling CV
voor deze CZAN Beheer BV,
5.1.2e
Consortiumdirecteur

.....

Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling,
5.1.2e
Manager Gebiedsontwikkeling

.....

Bijlage 1
tekening Noorderkwartier

Bijlage 2
Indeling bouwvelden en overzicht fasering van 9 april 2015

Bijlage 3
planning van 29 juni 2015

Bijlage 4
stedenbouwkundig structuur van 3 maart 2015

Bijlage 5
Programma en grondprijzen van 1 juli 2015

Bijlage 6
Brief aan CZAN van 12 maart 2015

Bijlage 7
Brief van Ymere van 21 mei 2015

Bijlage 8
Terreinspecificatie