Gemeente Amsterdam

Amsterdam Waterfront
Amsterdam ontdekt haar oevers

Allonge

OP

ONTWIKKELOVEREENKOMST B9-1

NDSM-Werf West

Deelgebied B9-2

"Locatie Le Belle"



Datum: 26-10-2016
Status: definitief
Versie: 05

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Amsterdam Waterfront
Amsterdam ontdekt haar oevers

ALLONGE OP ONTWIKKELOVEREENKOMST

NDSM-Werf West / Deelgebied B9-1

De ondergetekenden:

1. de gemeente Amsterdam, verder aan te duiden als Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam (G&O), waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna: "**de Gemeente**"

   en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Amsterdam Waterfront B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Limmen aan de Rijksweg 100, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna: "**AW**";

Partijen 1 en 2 hierna tezamen ook te noemen: **"Partijen"**;

NEMEN IN AANMERKING:

1. De rechten en verplichtingen van de vennootschap onder firma XXL uit de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 maart 2002 ("**SOK XXL**") zijn op 6 oktober 2006 overgenomen door AW.
2. De Gemeente en AW hebben op 1 juni 2016 ten aanzien van Deelgebied B9-1 de Ontwikkelovereenkomst NDSM-Werf West Deelgebied B9-1 gesloten ("**OOK B9-1**").
3. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de wijze waarop de verwerving van de percelen, kadastraal bekend bij de gemeente Amsterdam, sectie AH, nummers 1463 en 1464 (beide erfpachtsrechten; plaatselijk bekend: Ms. van Riemsdijkweg 22-26 en 28) ("**Percelen Le Belle**"), wordt ingepast in hun samenwerking ten aanzien van Deelgebied B9-2 en dat partijen een koopovereenkomst wensen af te sluiten met betrekking tot de verwerving van de Percelen Le Belle door de Gemeente.

[redacted]

4. Partijen wensen hun samenwerking ten aanzien van Deelgebied B9-2 vorm te geven door middel van het vastleggen van aanvullende afspraken ten opzichte van de OOK B9-1, en sluiten daartoe onderhavige overeenkomst ("**Allonge B9-2**").

Gelet op een en ander,

VERKLAREN PARTIJEN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Allonge B9-2

Het bepaalde in de considerans en de artikelen van de OOK B9-1 is, *mutatis mutandis*, onverkort van toepassing op deze Allonge B9-2, tenzij uit deze Allonge B9-2 uitdrukkelijk anders blijkt.

Artikel 2 Definities

2.1 Waar in de definitiebepalingen van artikel 1.1 van de OOK B9-1 en overigens in de OOK B9-1 wordt verwezen naar "B9-1", "Kavel B9-1", "Deelgebied B9-1" en/of "Fase B9-1", moet steeds worden gelezen: "Kavels B9-1 en B9-2 zoals schetsmatig aangegeven op **bijlagen 1a en 1b**", "Deelgebied B9-1 en B9-2 zoals schetsmatig aangegeven op **bijlagen 1a en 1b**", respectievelijk "Fase B9-1 en B9-2 zoals schetsmatig aangegeven op **bijlagen 1a en 1b**"; de in deze bepaling genoemde (nieuwe) **bijlage 1b** vervangt de bijlage 1b bij de OOK B9-1.

2.2 het Project als gedefinieerd in artikel 1 OOK B9-1 betreft de ontwikkeling, uitgifte in erfpacht en realisering van Deelgebied B9-1 en Deelgebied B9-2 op basis van het Plan alsmede de verhuur en/of verkoop van de Bouwkundige Eenheden aan derde(n), een en ander voor zover betrekking hebbend op de fasen B9-1 en B9-2 zoals schetsmatig aangegeven op **bijlage 1b**.

2.3 Het Programma als gedefinieerd in artikel 1 OOK B9-1 wordt aangevuld met het programma voor Deelgebied B9-2, het gezamenlijke programma is weergegeven in **bijlage 2**, met inachtneming van het Supervisieverslag van 4 oktober 2016, die bijlage 2 bij de OOK B9-1 vervangt.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Amsterdam Waterfront
Amsterdam ontdekt haar oevers

Artikel 3 Verwerving Percelen Le Belle

3.1 Aan de Allonge B9-2 liggen de premissen ten grondslag (a) dat AW of een rechtsopvolger (in dit geval Pontkade Ontwikkeling BV) de Percelen Le Belle (erfpachtsrechten) in juridische eigendom kan verwerven voor een koopprijs exclusief kosten van [redacted] = excl. BTW, (b) dat de verkoper (Le Belle) de Percelen Le Belle uiterlijk op 1 januari 2017 leeg, ontruimd heeft, en (c) dat de grondrouting ter zake de Percelen Le Belle kan verlopen en verloopt conform het bepaalde in artikel 4 van deze Allonge B9-2.

3.2 Voor zover voor de juridische levering van (het erfpachtsrecht) van de Percelen Le Belle door de verkoper aan AW medewerking of goedkeuringen van de Gemeente nodig mochten zijn, zal de Gemeente deze verlenen.

3.3 Deze Allonge wordt gesloten onder de voor inwerkingtreding opschortende voorwaarden dat uiterlijk op 24 januari 2017 de premissen onder (a), (b) en (c) als bedoeld in artikel 3.1 alle volledig zijn of worden vervuld.

Artikel 4 Grondrouting Percelen Le Belle

De door Partijen beoogde grondrouting ter zake de Percelen Le Belle is als volgt:

(i) augustus 2016: koopovereenkomst verkoper (Le Belle) / AW / Pontkade Ontwikkeling BV;

(ii) oktober 2016: ondertekening onderhavige allonge;

(iii) oktober 2016: koopovereenkomst AW / Pontkade Ontwikkeling BV en Gemeente;

(iv) (uiterlijk) 1 januari 2017: Percelen Le Belle leeg en ontruimd;

(v) periode 1 januari 2017 – 24 januari 2017: sloop opstallen op Percelen Le Belle in opdracht van verkoper (Le Belle);

(vi) verkoper (Le Belle) levert het bouwterrein aan AW / Pontkade Ontwikkeling BV en brengt de koopsom van € [redacted] excl. BTW in rekening;

(vii) 24 januari 2017: verkoper (Le Belle) levert Percelen Le Belle juridisch en feitelijk aan AW / Pontkade Ontwikkeling BV als bouwterrein (belast met omzetbelasting);

(viii) 24 januari 2017: AW / Pontkade Ontwikkeling BV levert Percelen Le Belle juridisch en feitelijk als bouwterrein (belast met omzetbelasting) aan de Gemeente voor koopsom van [redacted] excl. BTW waarbij als gevolg van deze ongefaseerde ontwikkeling het ontwikkelvoordeel en daarmee de meerwaarde voor AW / Pontkade Ontwikkeling BV is geraamd op ca. [redacted]

[redacted]

(ix) tijdsbestek conform Planning: Gemeente saneert de bodem van Percelen Le Belle en levert conform de OOK B9-1 en de Planning bouwrijp aan AW / Pontkade Ontwikkeling BV op.

Artikel 5 Tijdsplan

Het ontwikkelen van deelgebied B9-2 als opgenomen in deze allonge zal binnen de termijnen als opgenomen in het Tijdsplan dat als **bijlage 3** bij de OOK B9-1 is gevoegd worden gerealiseerd.

Artikel 6 Inhoud Project

6.1 De grond omvat circa 6.400 m²; het op deze grond te realiseren gebouw gaat uit van een oppervlak van ca. 36.000 m² en is gebaseerd op het Programma conform **bijlage 2**.

6.2 Het op B9-1 en B9-2 te realiseren programma bestaat globaal uit het volgende programma:

- 145 huurwoningen
- 82 koopwoningen
- 194 parkeerplaatsen
- 3.600 m² BVO plintruimte

Artikel 6 van de OOK B9-1 dient te worden gelezen in overeenstemming met het (gewijzigde) Programma dat als **bijlage 2** bij deze Allonge B9-2 is gevoegd.

Artikel 7 Financiële voorwaarden en erfpacht

In afwijking van artikel 9.1 van de OOK B9-1 zijn Partijen voor het gecombineerde project B9-1 en B9-2 een grondwaarde overeengekomen van € [redacted] = exclusief BTW prijspeil 01-07-2015, een en ander als vermeld in **bijlage 4**, die bijlage 4 behorend bij de OOK B9-1 vervangt.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Amsterdam Waterfront
Amsterdam ontdekt haar oevers

Artikel 8 Slotbepalingen

8.1 Van deze Allonge B9-2 maken de considerans en de hierna te noemen bijlagen een integraal onderdeel uit:

bijlage 1b: een situatietekening d.d. 10 augustus 2016;
bijlage 2: het Voorlopig ontwerp d.d. 22 juli 2016 met het Supervisieadvies d.d. 4 oktober 2016;
bijlage 3: het Tijdsplan B9-1;
bijlage 4: grondwaardeberekening kavel B9-1 en B9-2 d.d. 24 augustus 2016

8.2 De inhoud van de Allonge B9-2, die van de considerans en de bijlagen daaronder begrepen, zal slechts kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld indien Partijen daartoe gezamenlijk besluiten en deze besluiten schriftelijk zijn vastgelegd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend op … oktober 2016 te Amsterdam door:

Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling

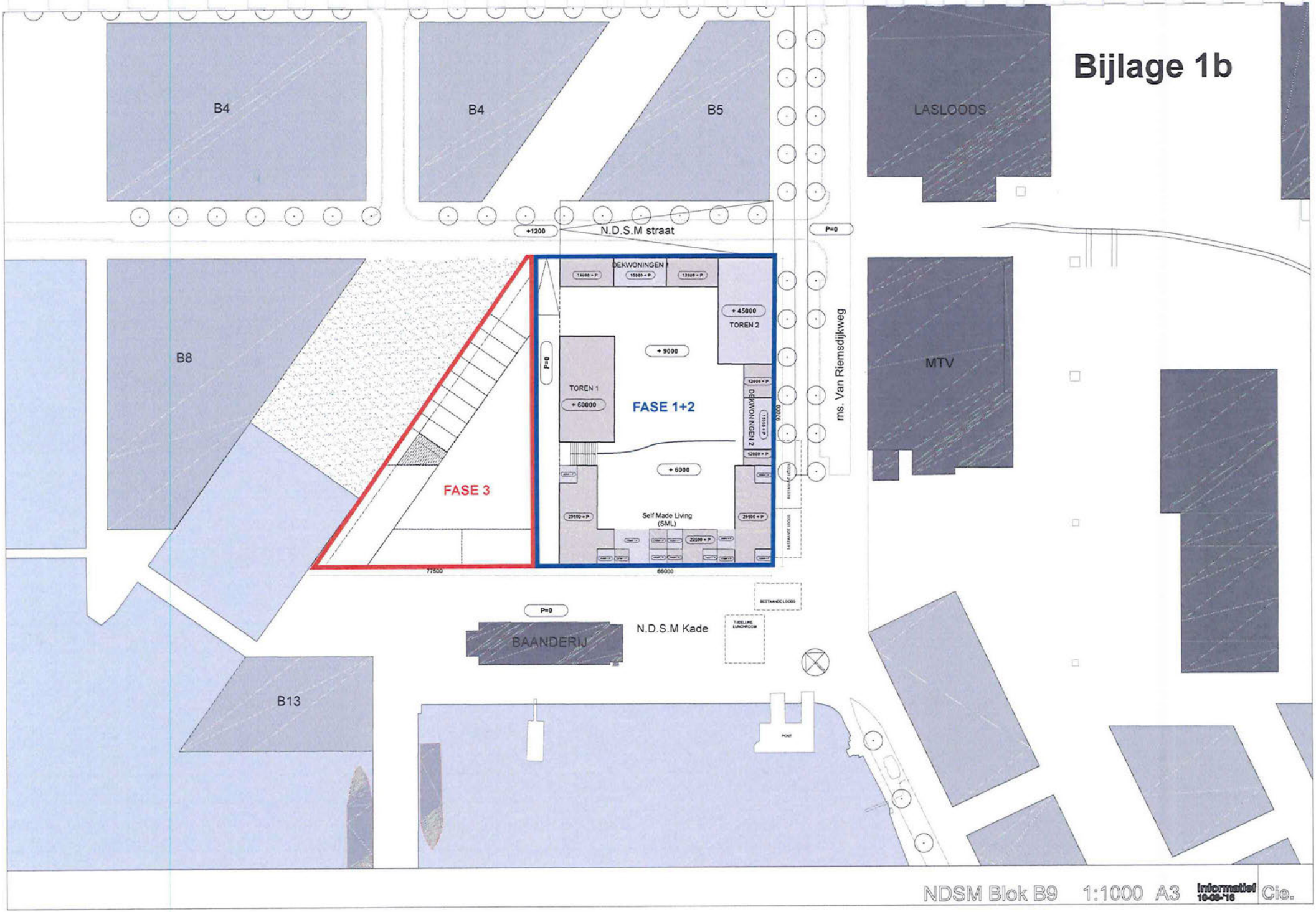
[redacted]

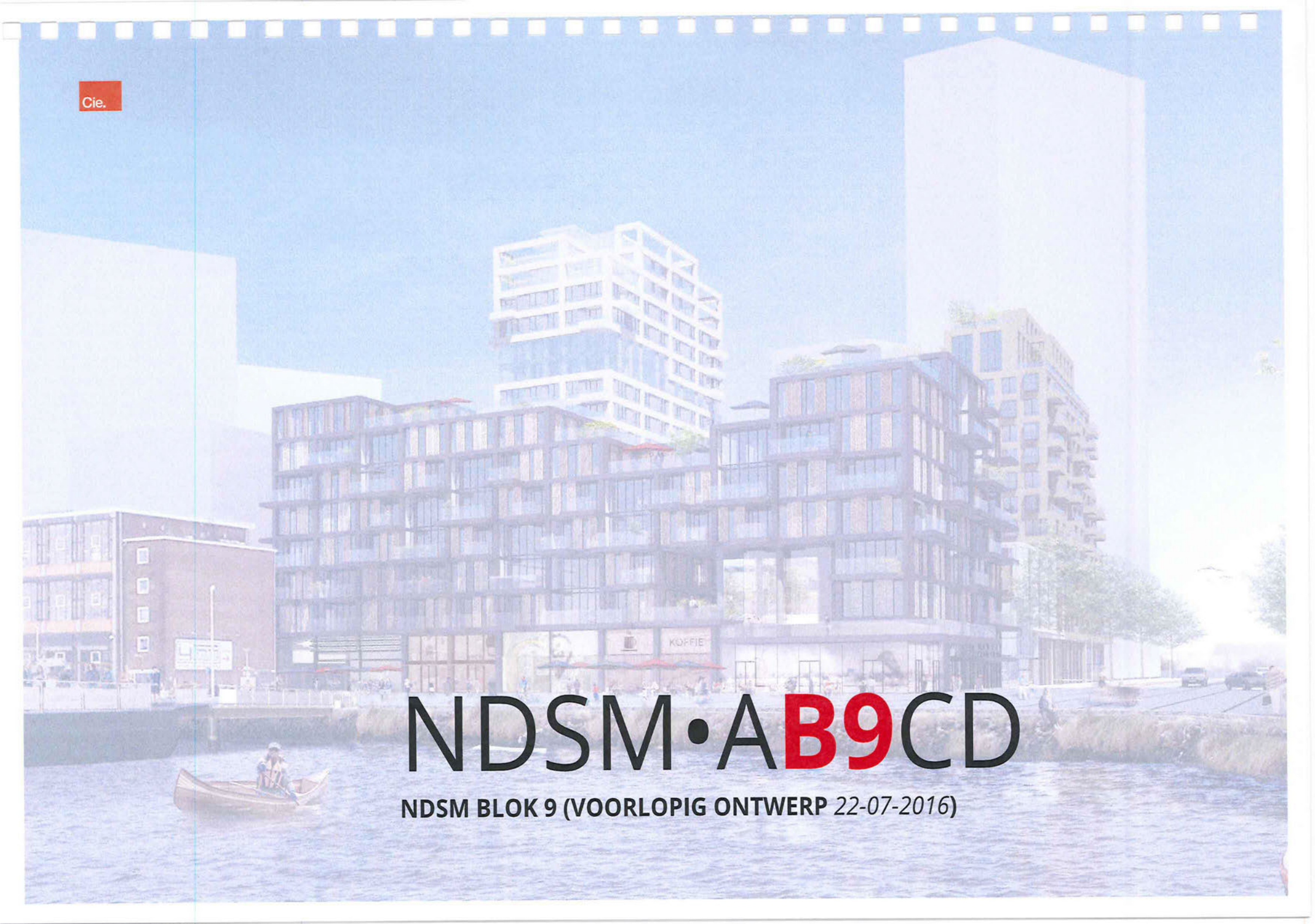
Amsterdam Waterfront B.V.

[redacted]

[redacted]

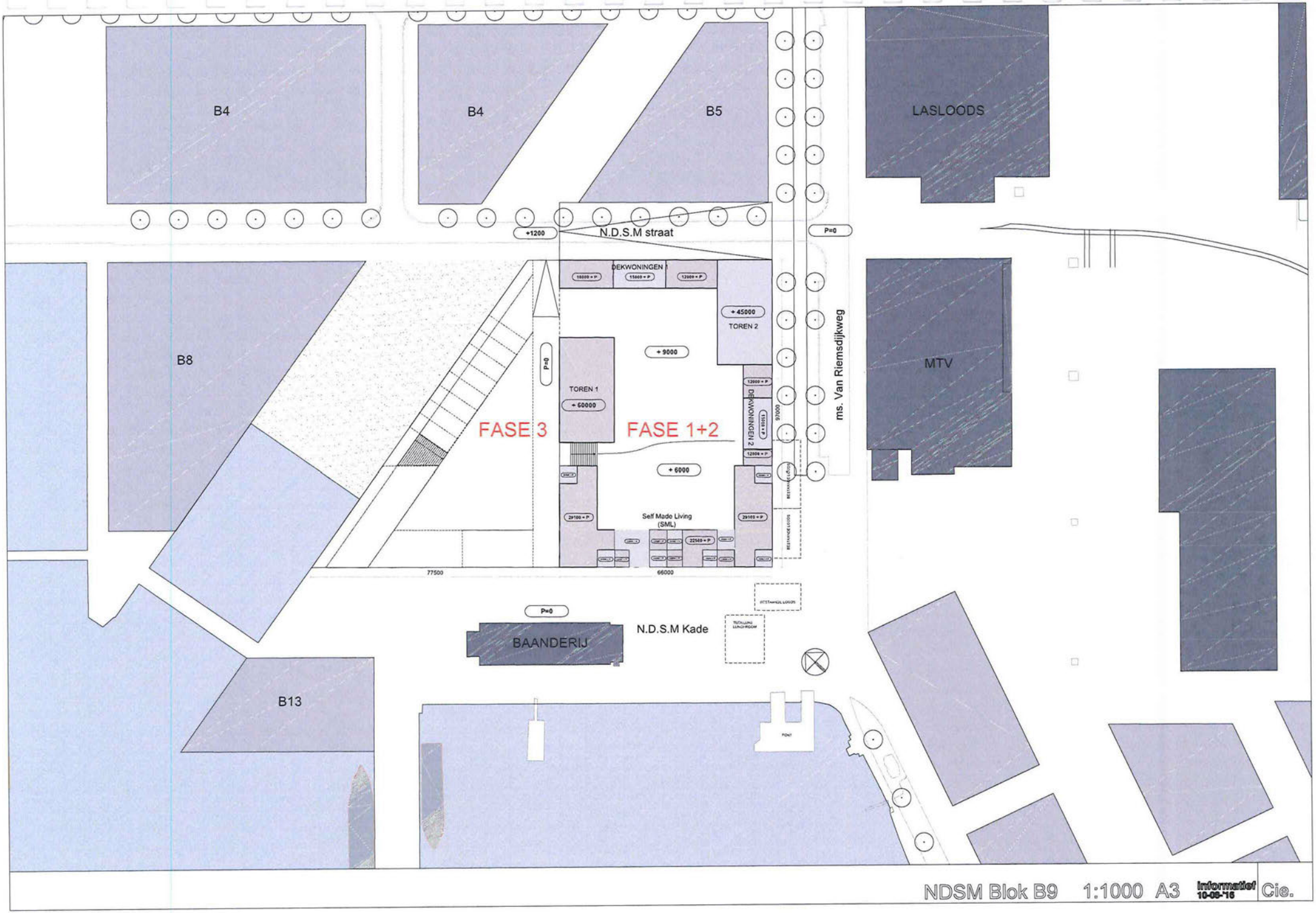
Bijlage 1b

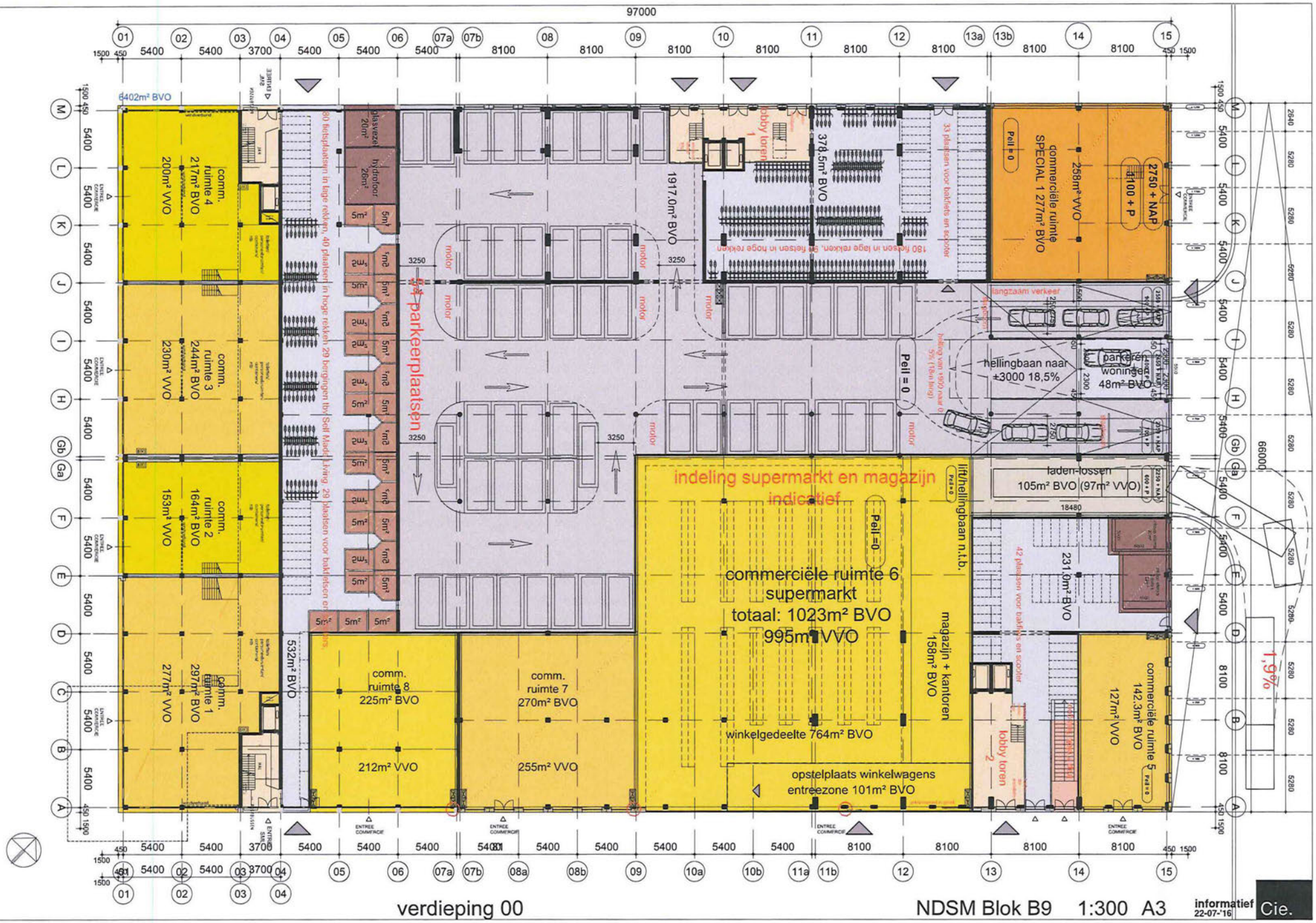

B4
B4
B5
LASLOODS
+1200
N.D.S.M straat
P=0
B8
DEKWONINGEN
+ 45000
TOREN 2
+ 9000
TOREN 1
+ 60000
FASE 1+2
DEKWONINGEN 2
97000
+ 6000
FASE 3
Self Made Living
(SML)
77500
66000
ms. Van Riemsdijkweg
MTV
P=0
BAANDERIJ
N.D.S.M Kade
B13
NDSM Blok B9 1:1000 A3
Informatief
10-06-16
Cie.



NDSM•AB9CD

NDSM BLOK 9 (VOORLOPIG ONTWERP *22-07-2016*)

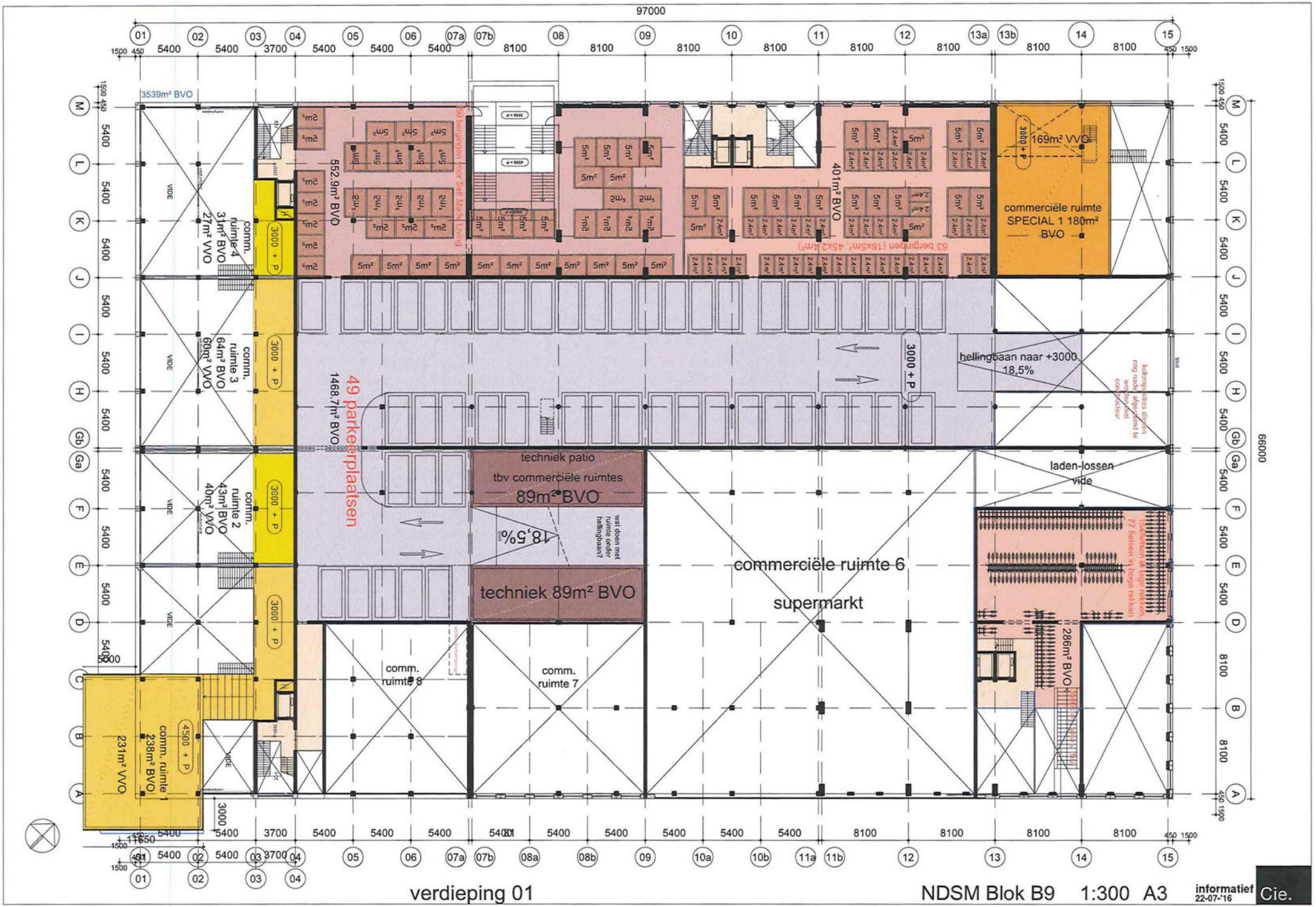

B4
B4
B5
LASLOODS
N.D.S.M straat
+1200
P=0
DEKWONINGEN
+ 45000
TOREN 2
+ 9000
TOREN 1
+ 60000
B8
FASE 3
FASE 1+2
+ 6000
DEKWONINGEN 2
MTV
ms. Van Riemsdijkweg
Self Made Living
(SML)
77500
66000
P=0
BAANDERIJ
N.D.S.M Kade
B13
NDSM Blok B9 1:1000 A3
Informatief
10-05-16
Cie.



verdieping 00

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16 Cie.



verdieping 01

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

Cie.



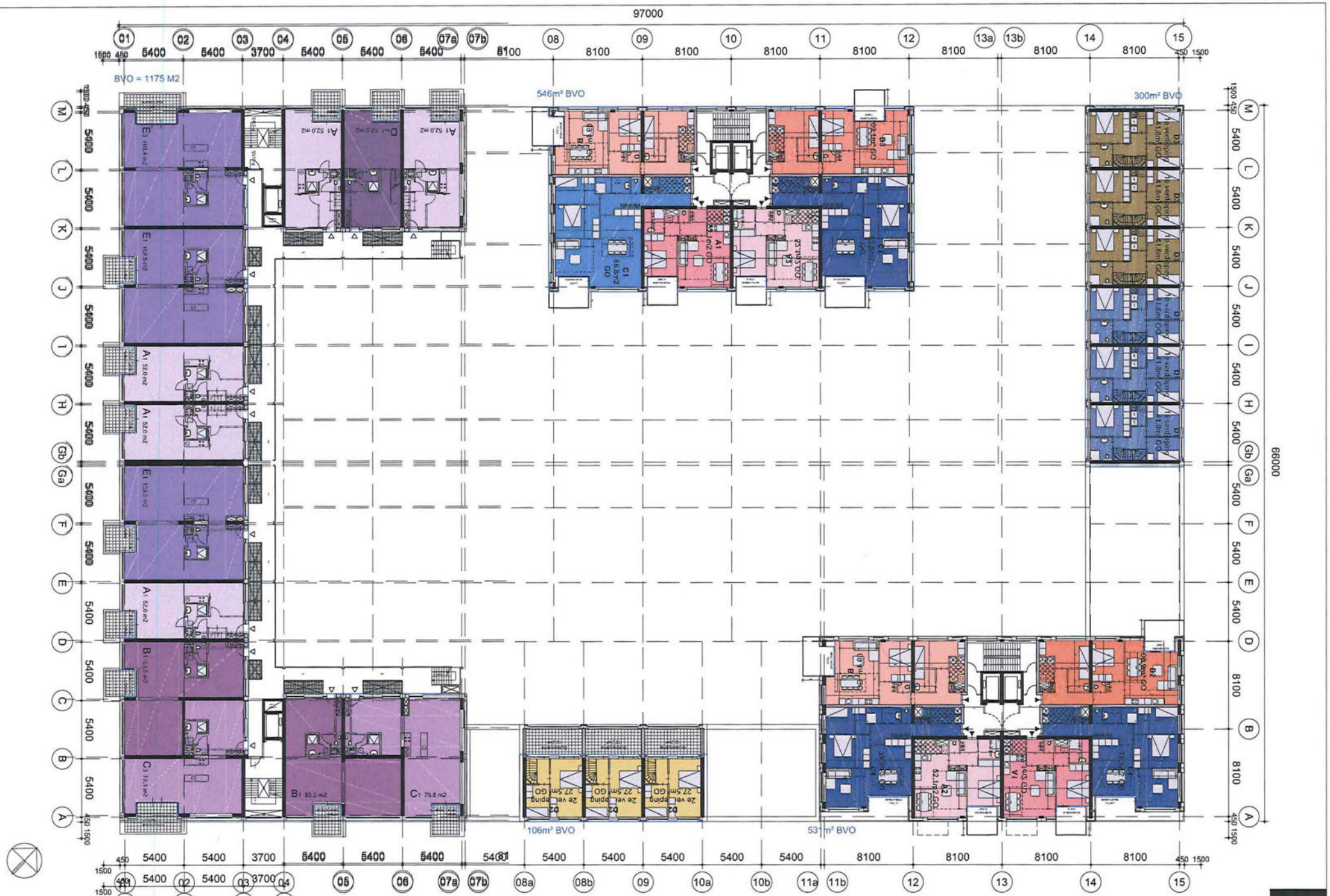
verdieping 02

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.


97000
66000
BVO SML = 1179 M2
550m² BVO
1275m² BVO
toren 1
9000 + P
daktuin
daktuin inrichting n.t.b.
verdieping 03
NDSM Blok B9 1:300 A3
informatief
22-07-'16
Cie.

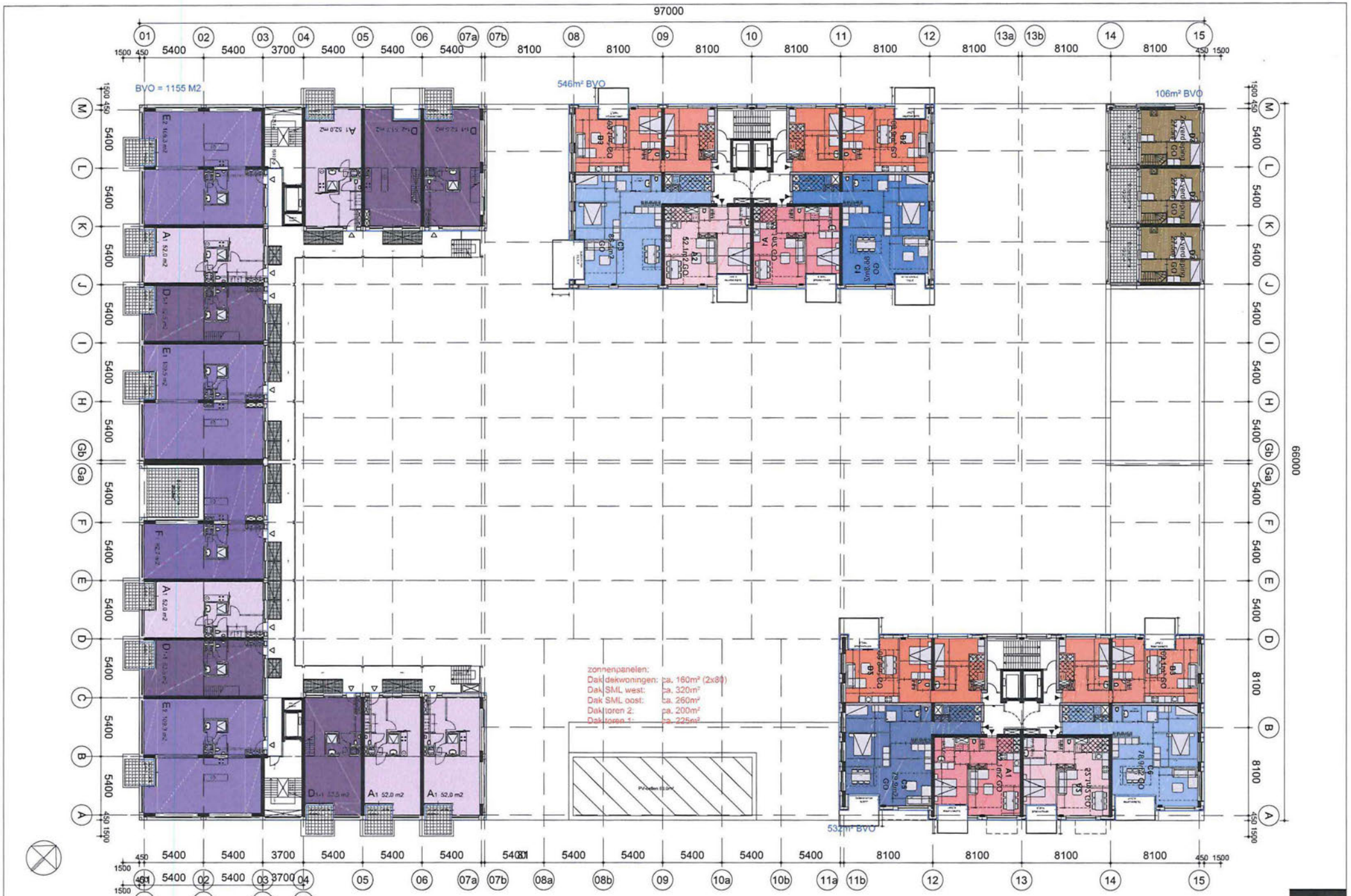


verdieping 04

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

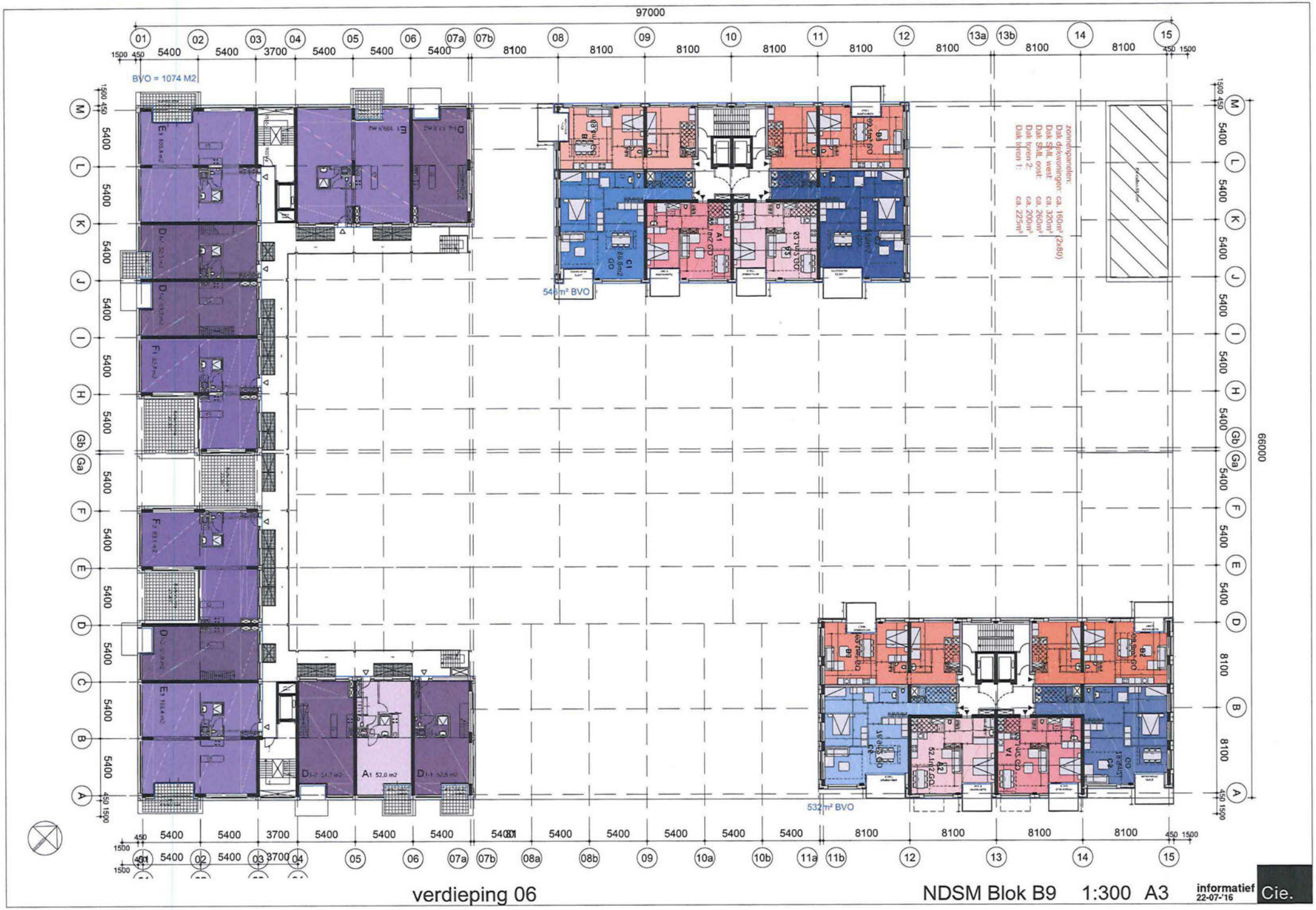


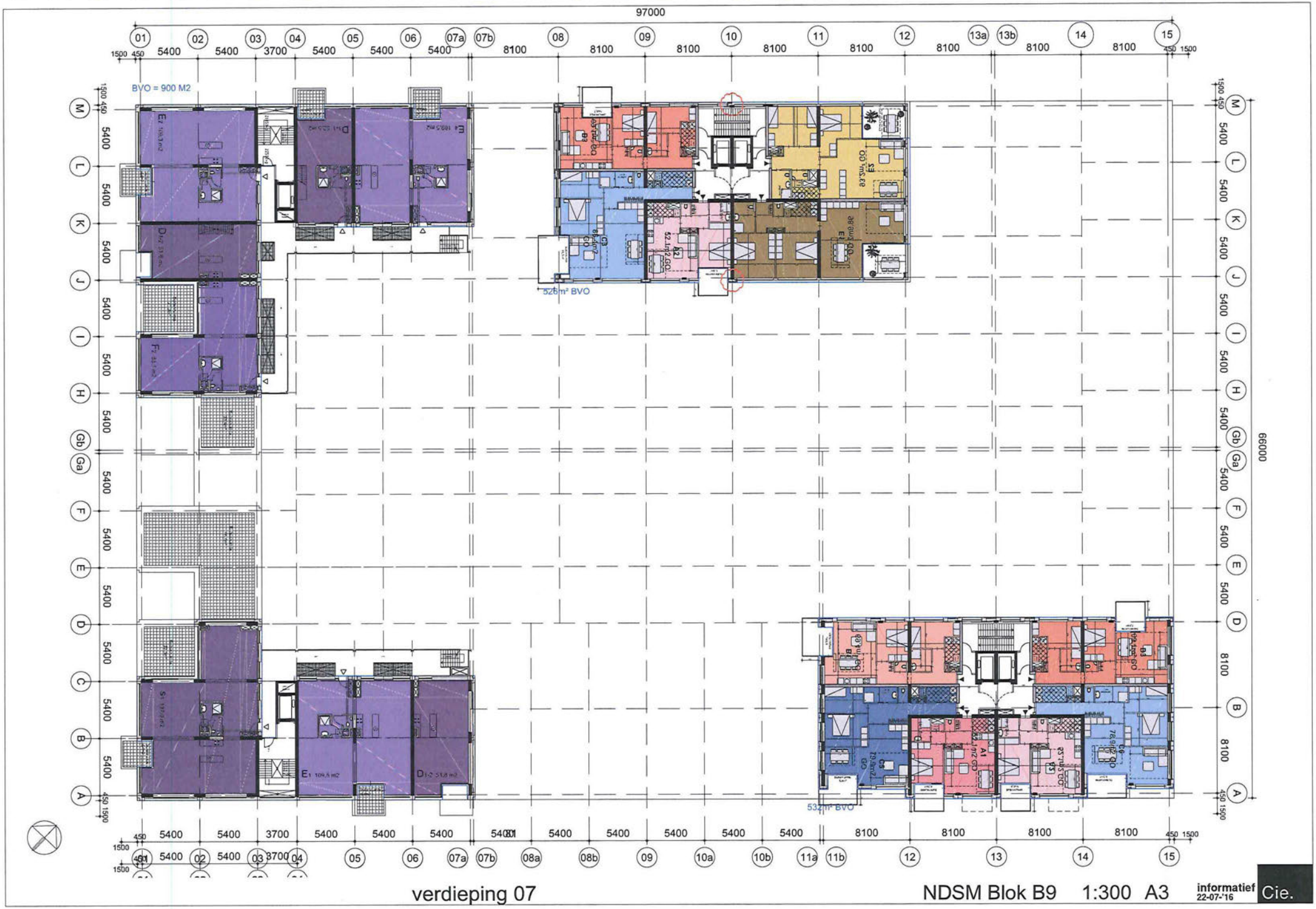
verdieping 05

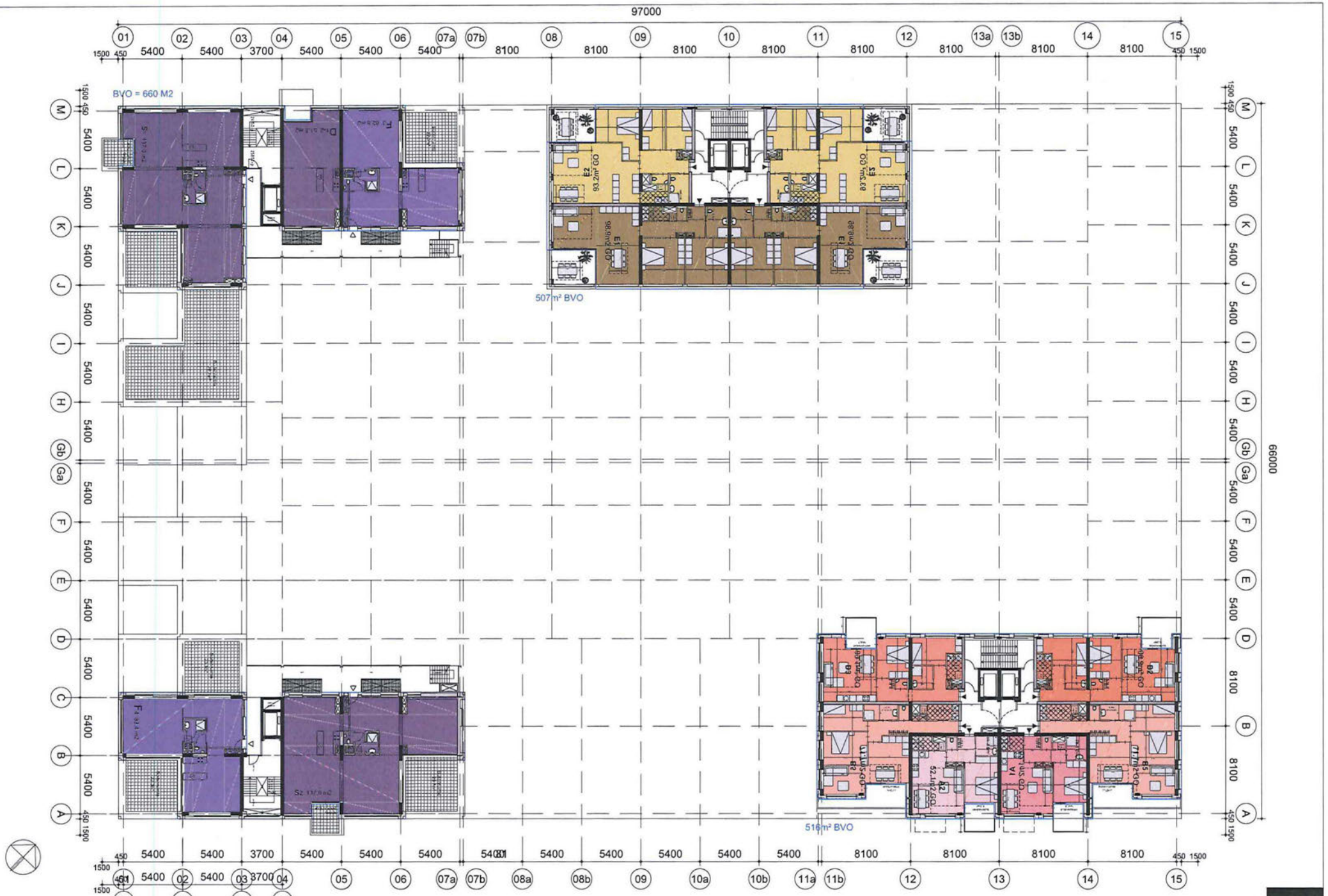
NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

Cie.


97000
66000
BVO = 1074 M2
546 m² BVO
532 m² BVO
zonnepanelen:
Dak dakwoningen: ca. 160m² (2x80)
Dak SHL west: ca. 320m²
Dak SHL oost: ca. 260m²
Dak toren 2: ca. 200m²
Dak toren 1: ca. 225m²
verdieping 06
NDSM Blok B9 1:300 A3
informatief
22-07-'16
Cie.


97000
66000
BVO = 900 M2
526m² BVO
532m² BVO
verdieping 07
NDSM Blok B9 1:300 A3
informatief
22-07-'16
Cie.

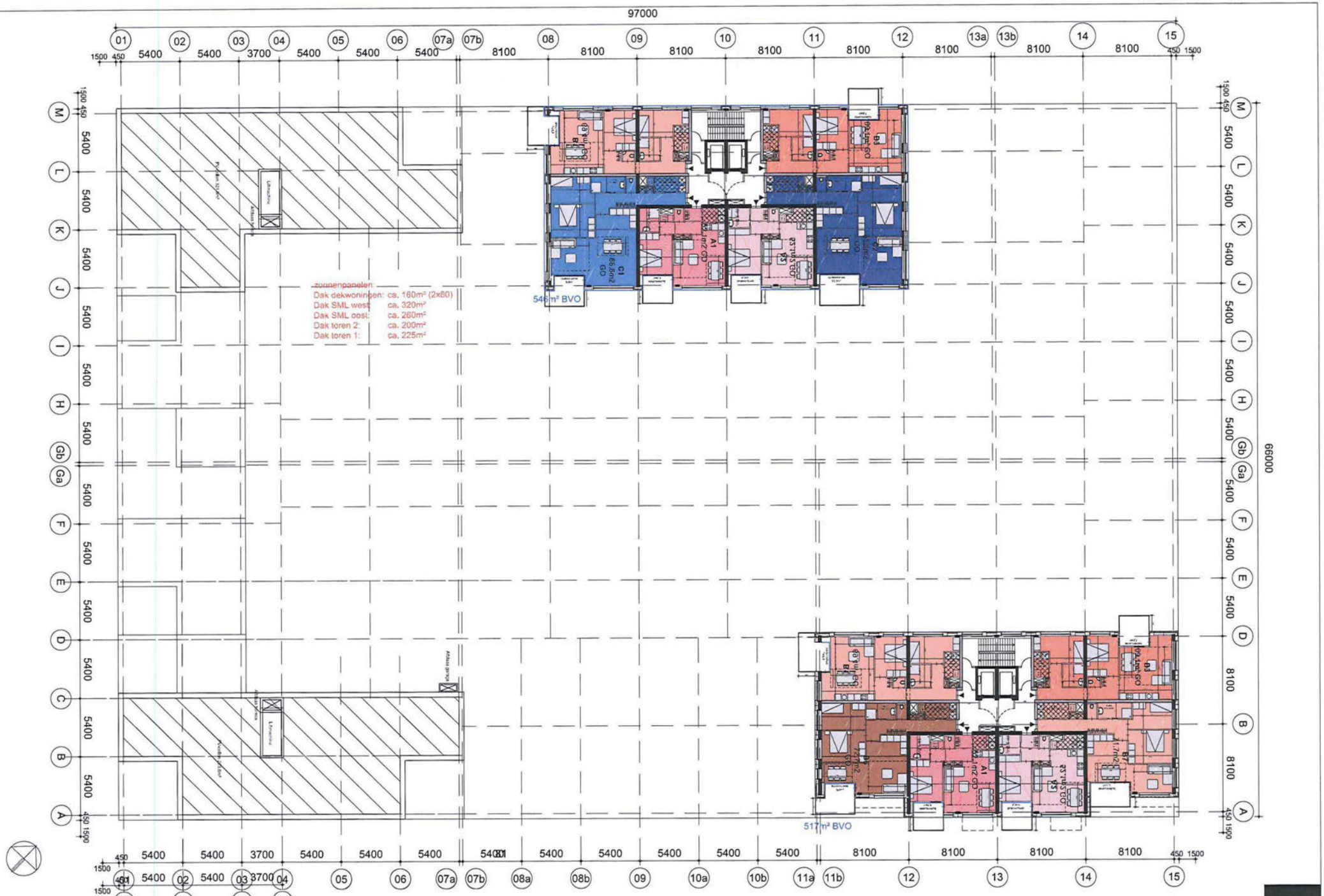


verdieping 08

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

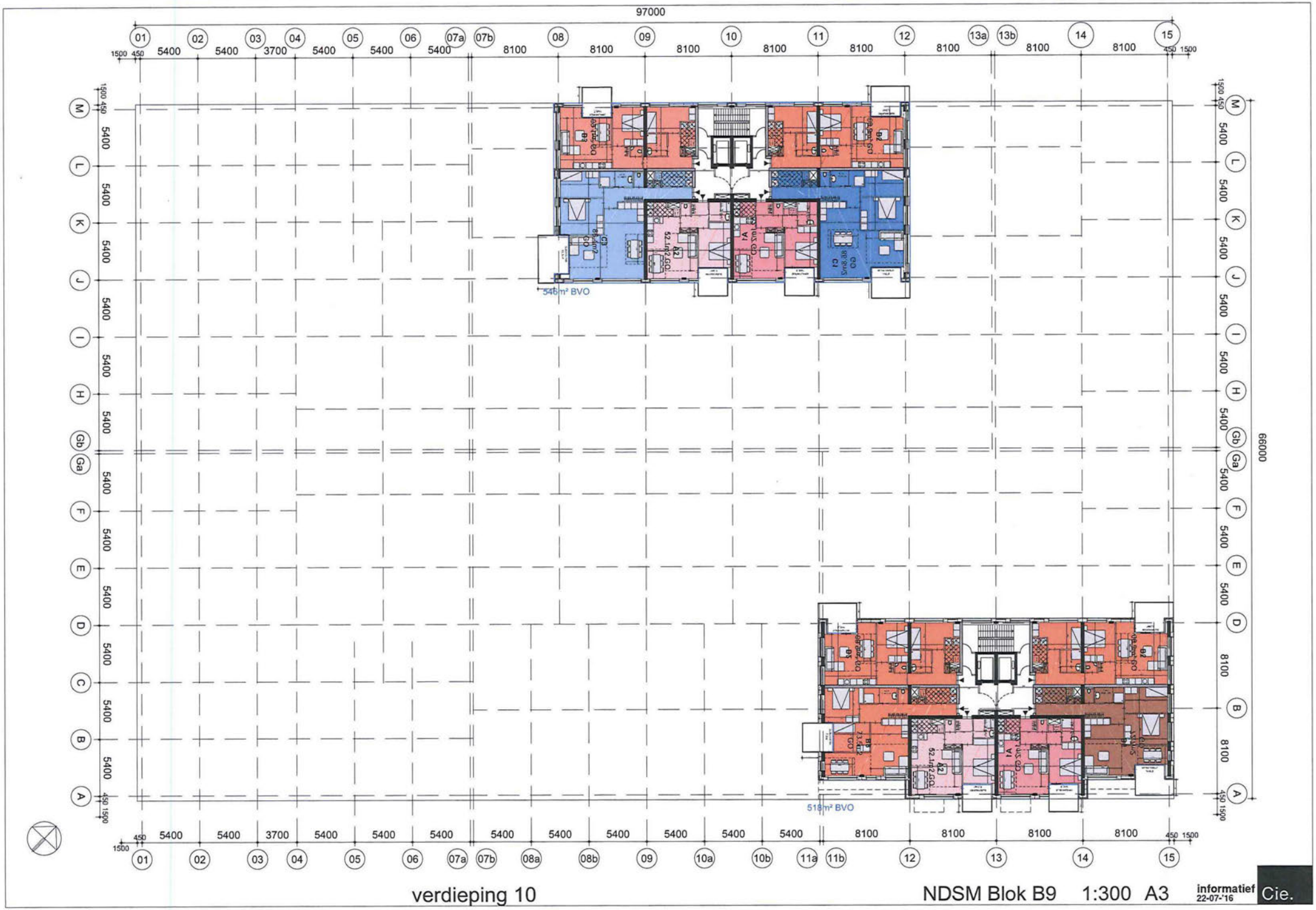
Cie.



verdieping 09

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16 Cie.

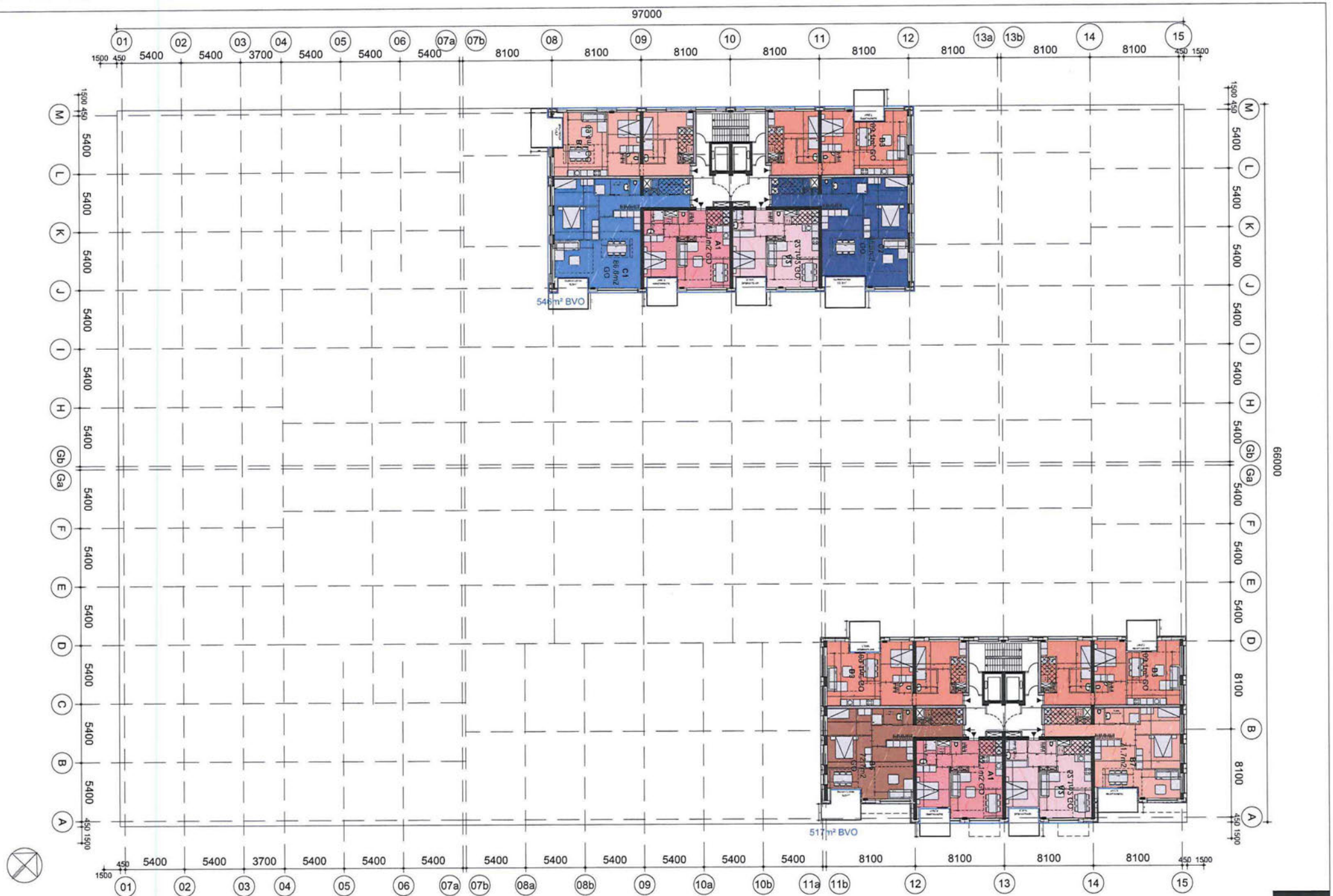


verdieping 10

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

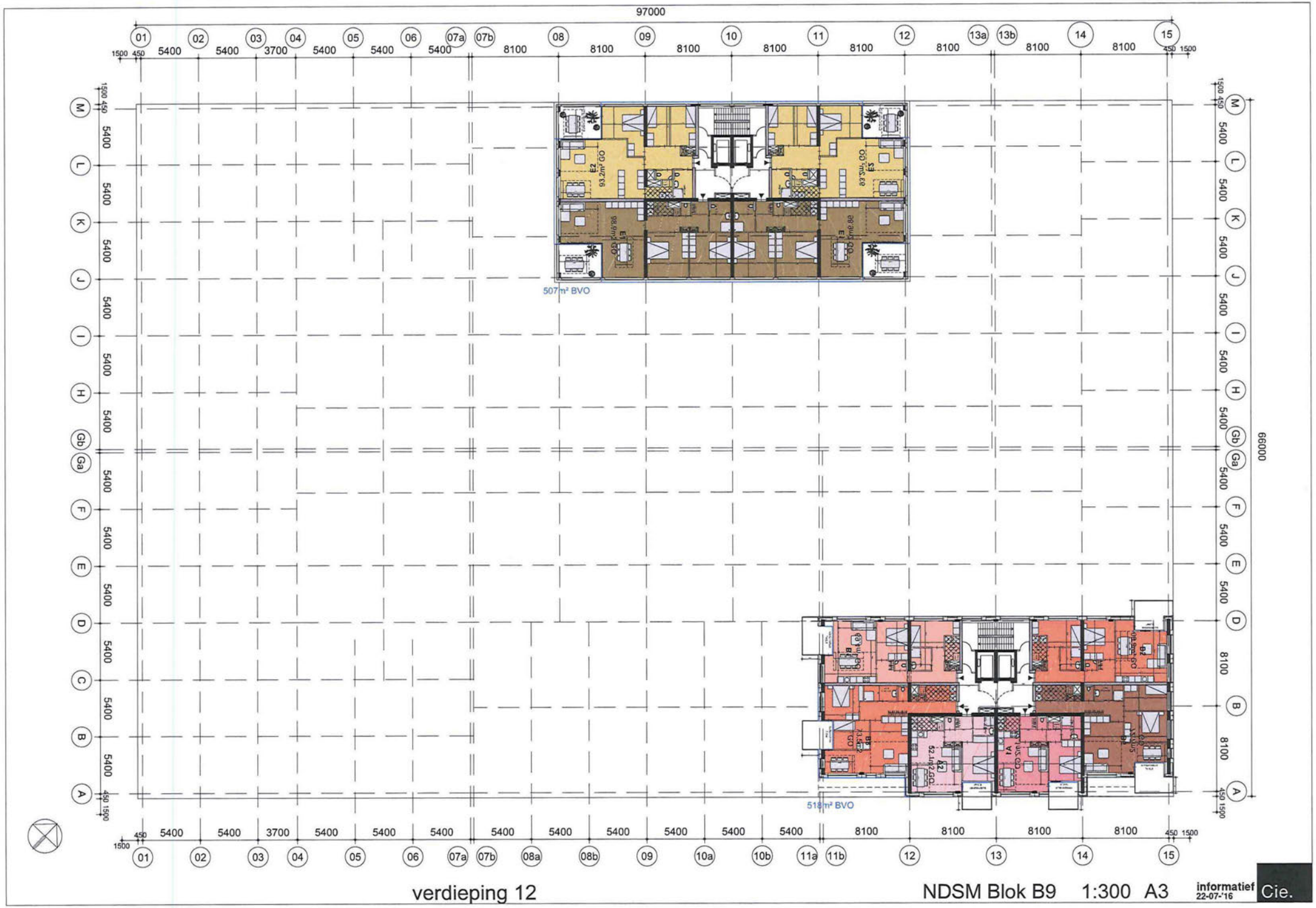


verdieping 11

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

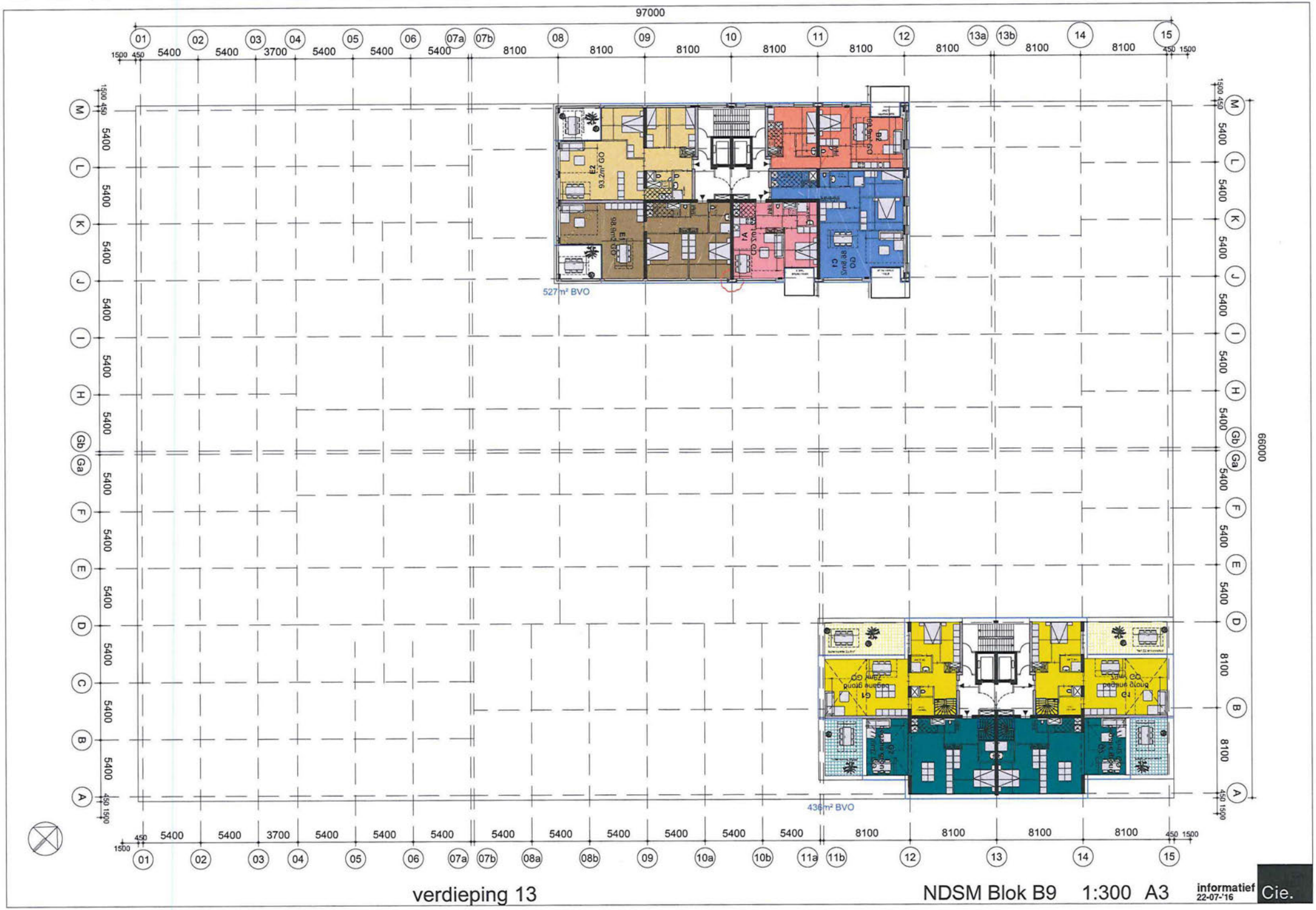


verdieping 12

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

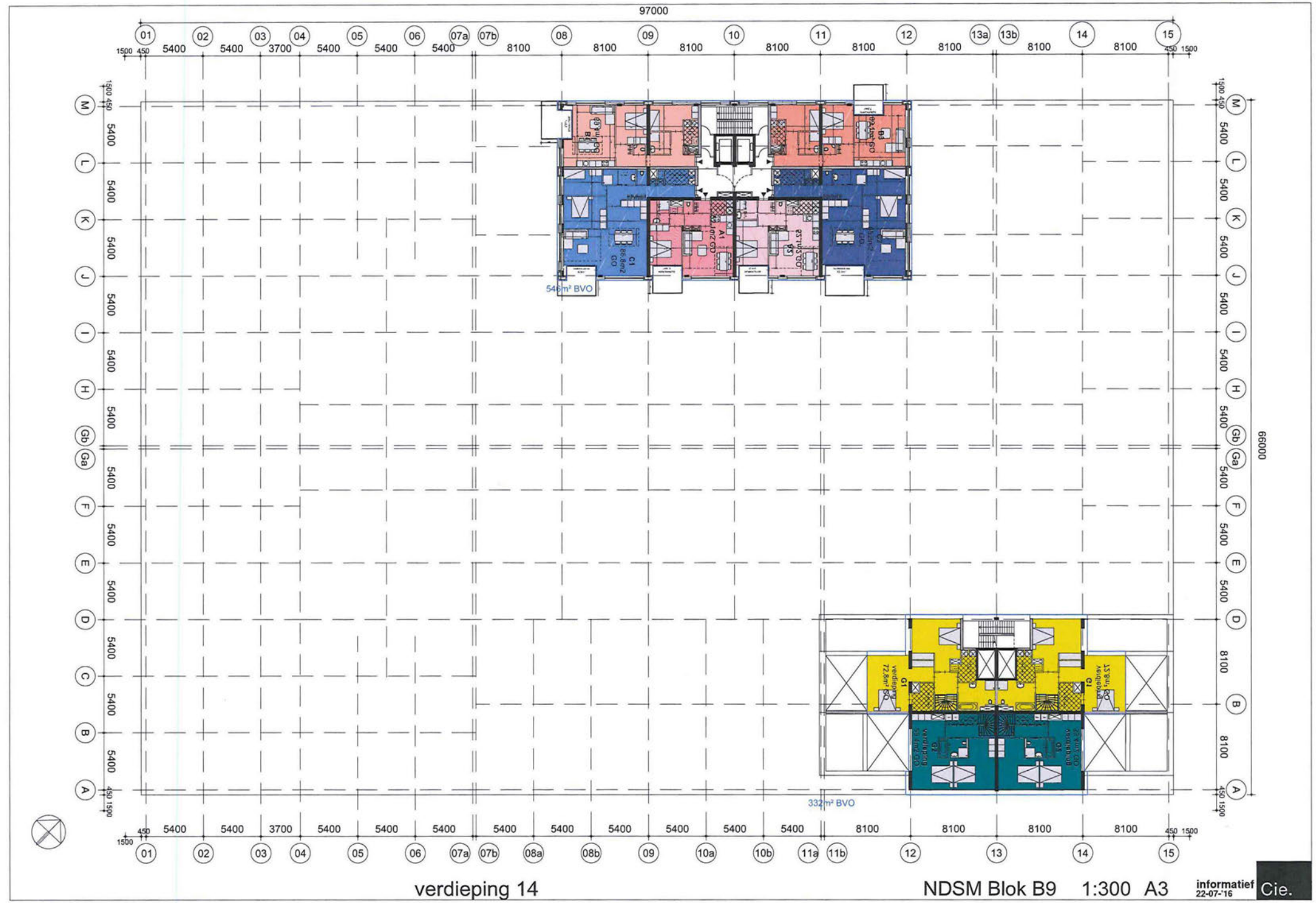
Cie.



verdieping 13

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16 Cie.

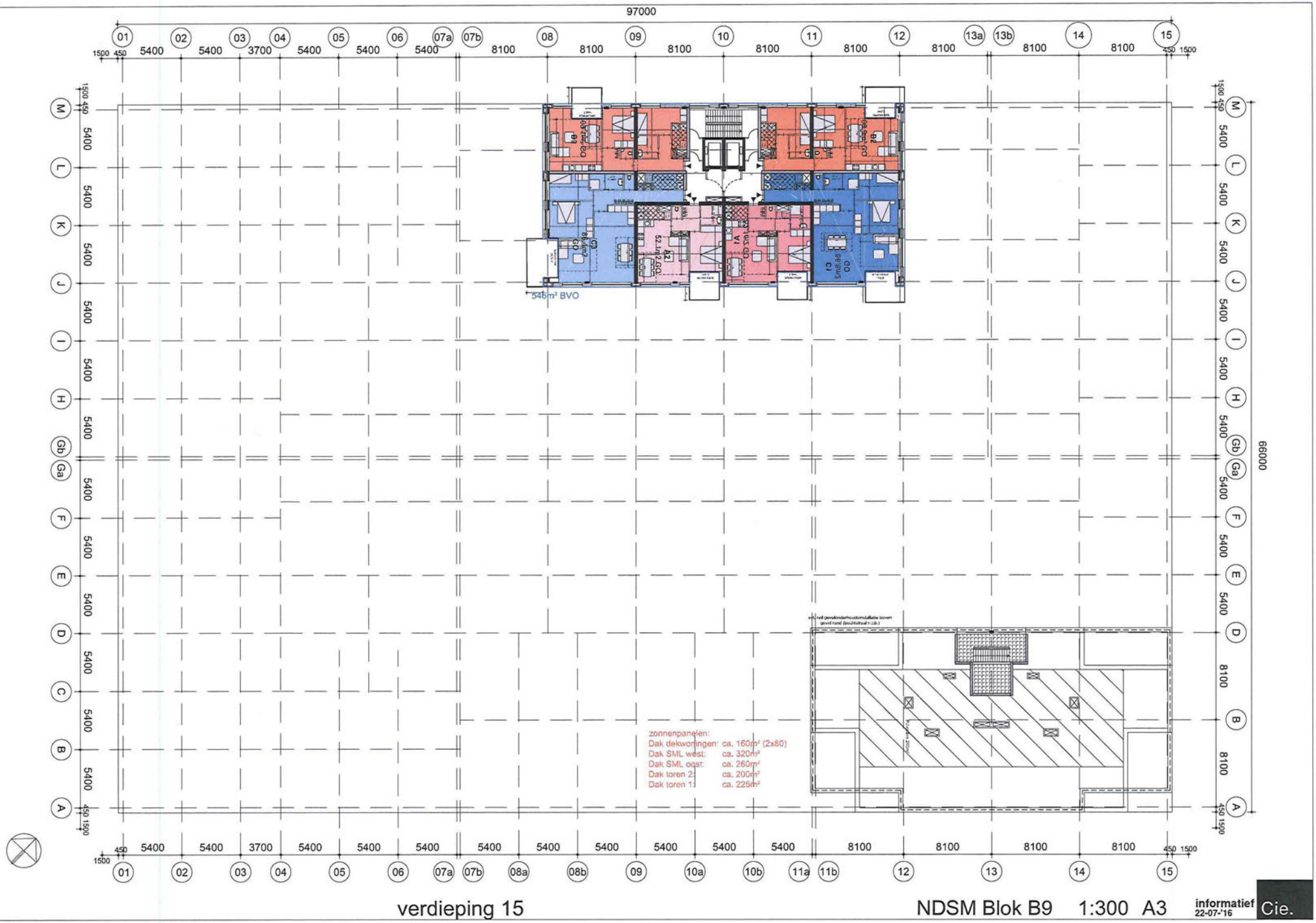


verdieping 14

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

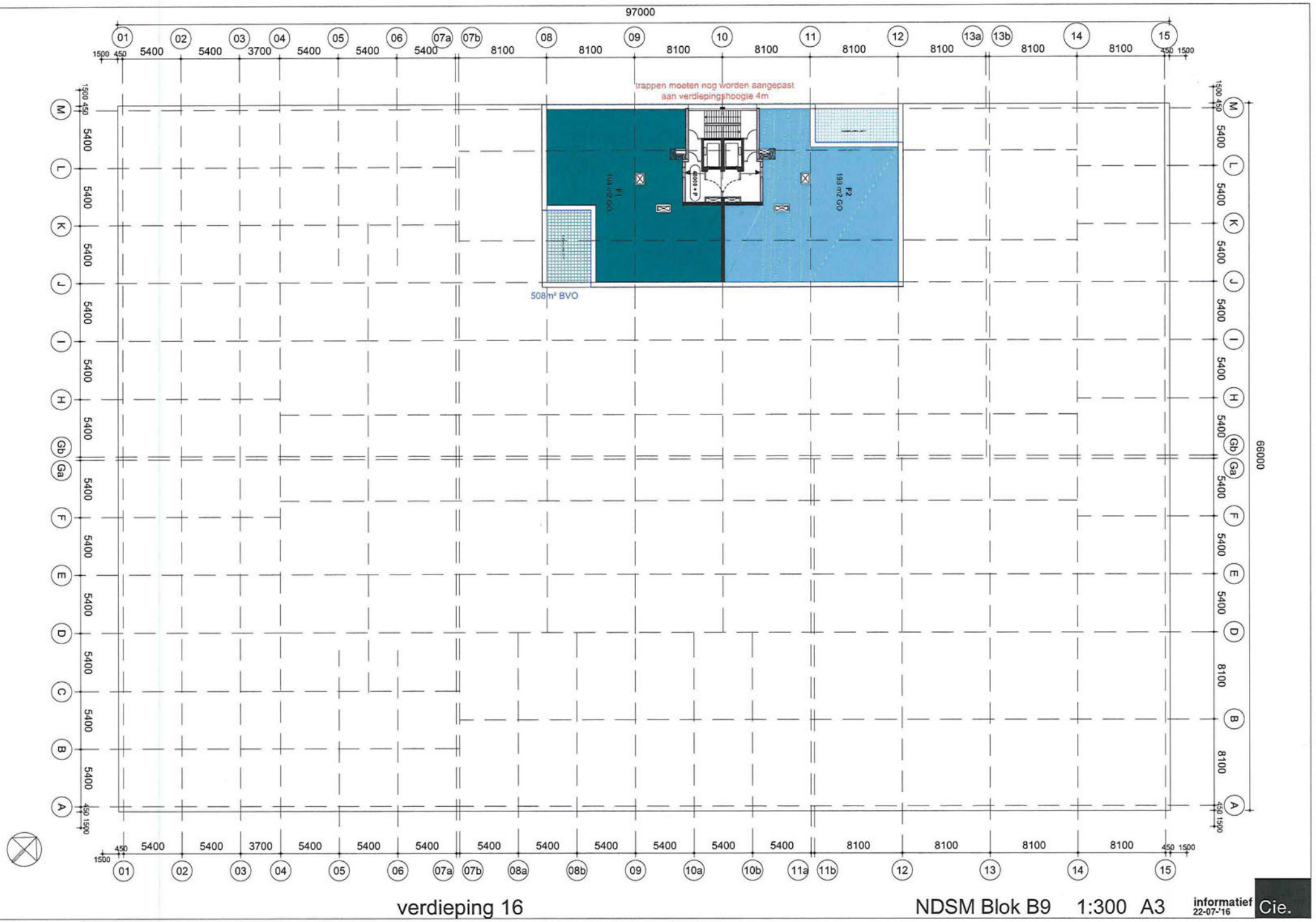


verdieping 15

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

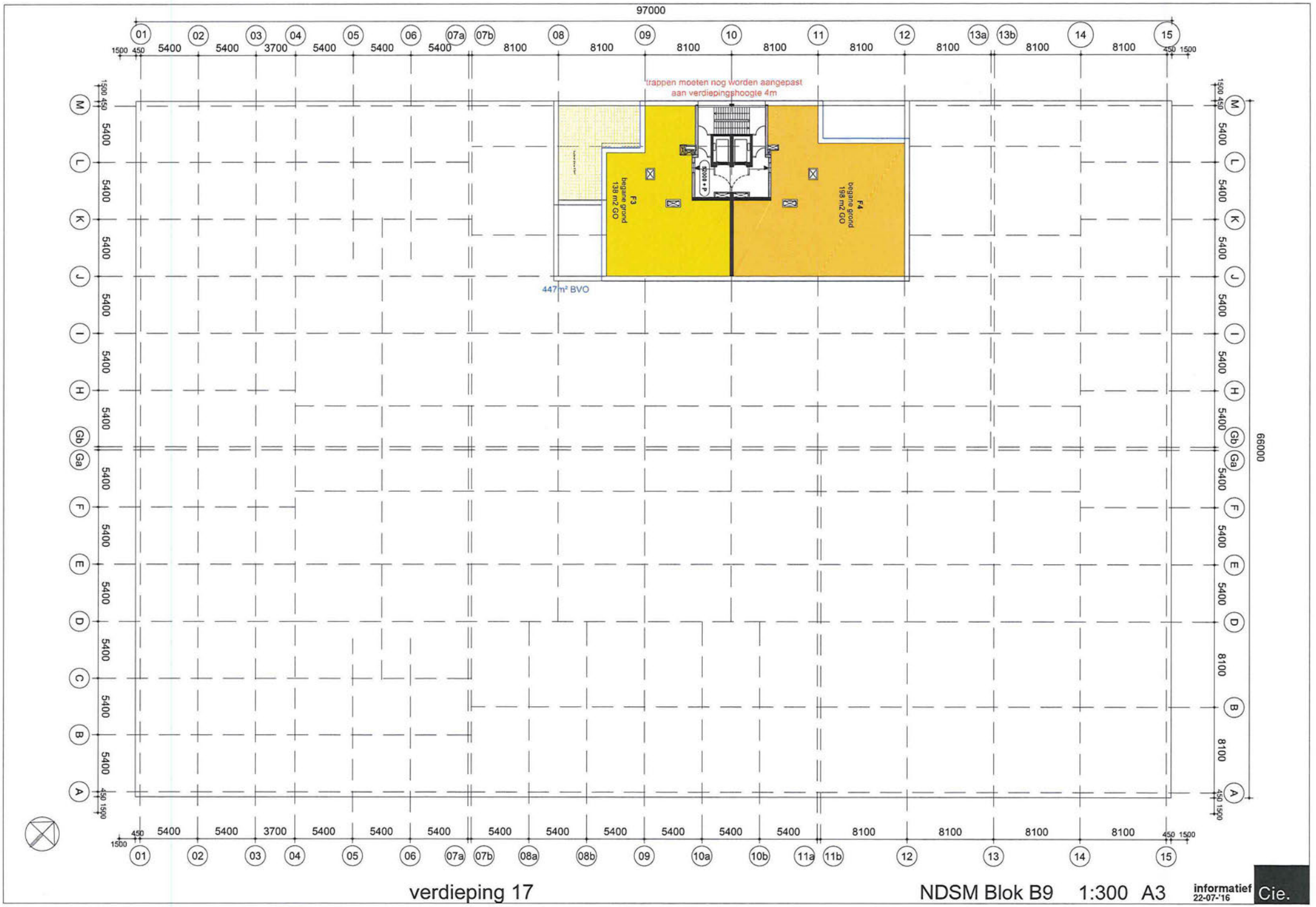


verdieping 16

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

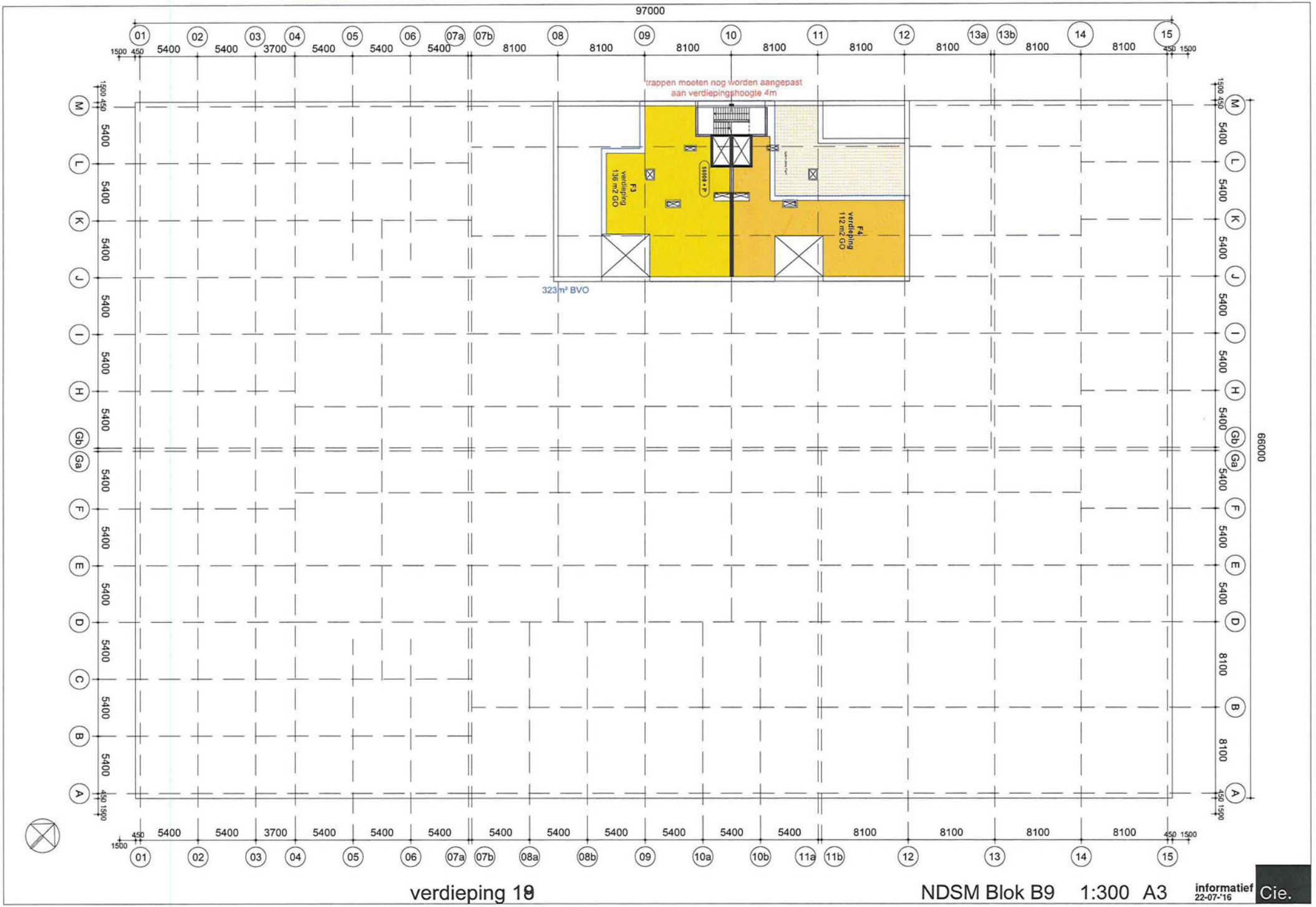


verdieping 17

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

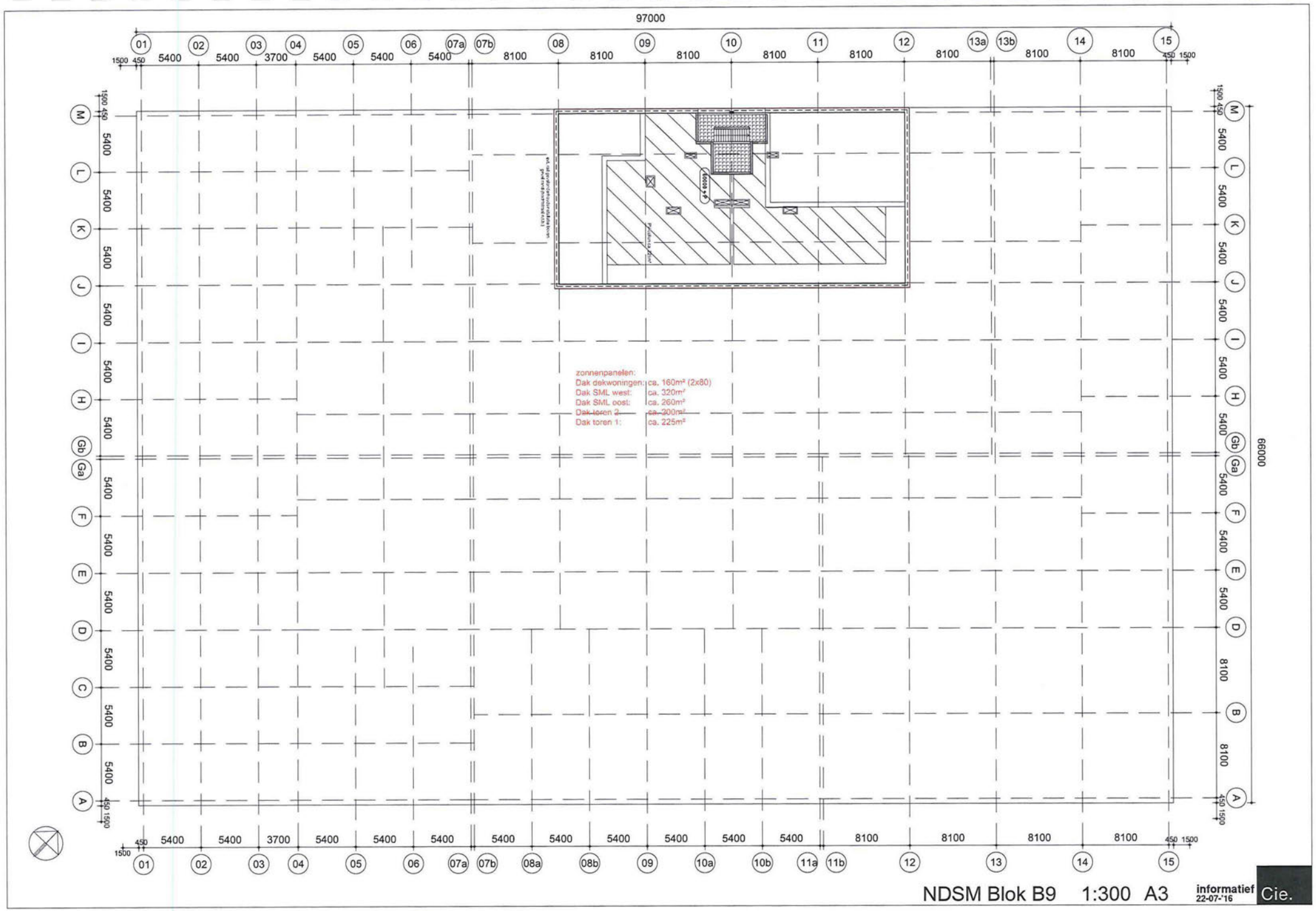


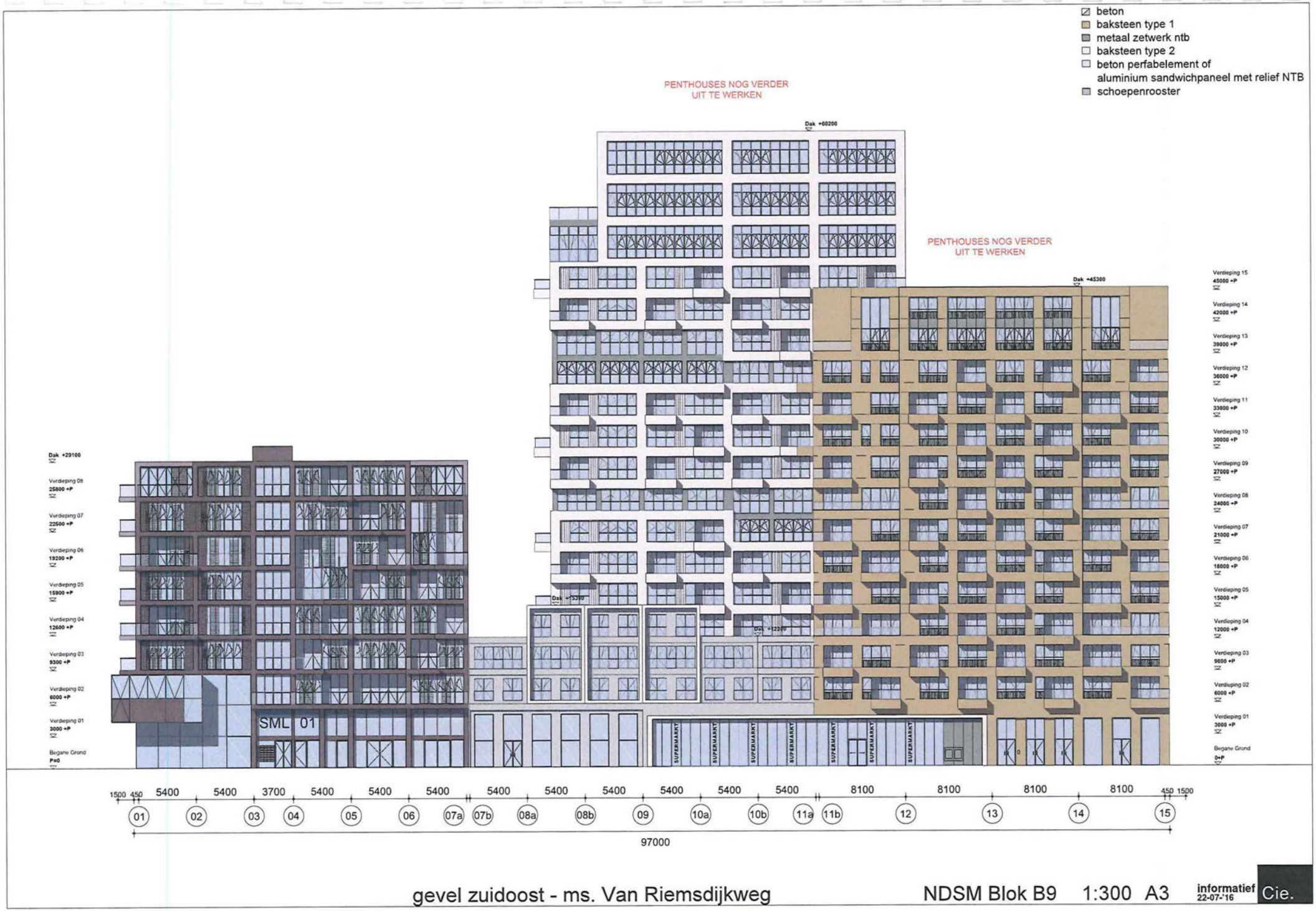
verdieping 19

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.


97000
66000
zonnenpanelen:
Dak dekwoningen: ca. 160m² (2x80)
Dak SML west: ca. 320m²
Dak SML oost: ca. 260m²
Dak toren 2: ca. 200m²
Dak toren 1: ca. 225m²
NDSM Blok B9 1:300 A3
informatief
22-07-'16
Cie.

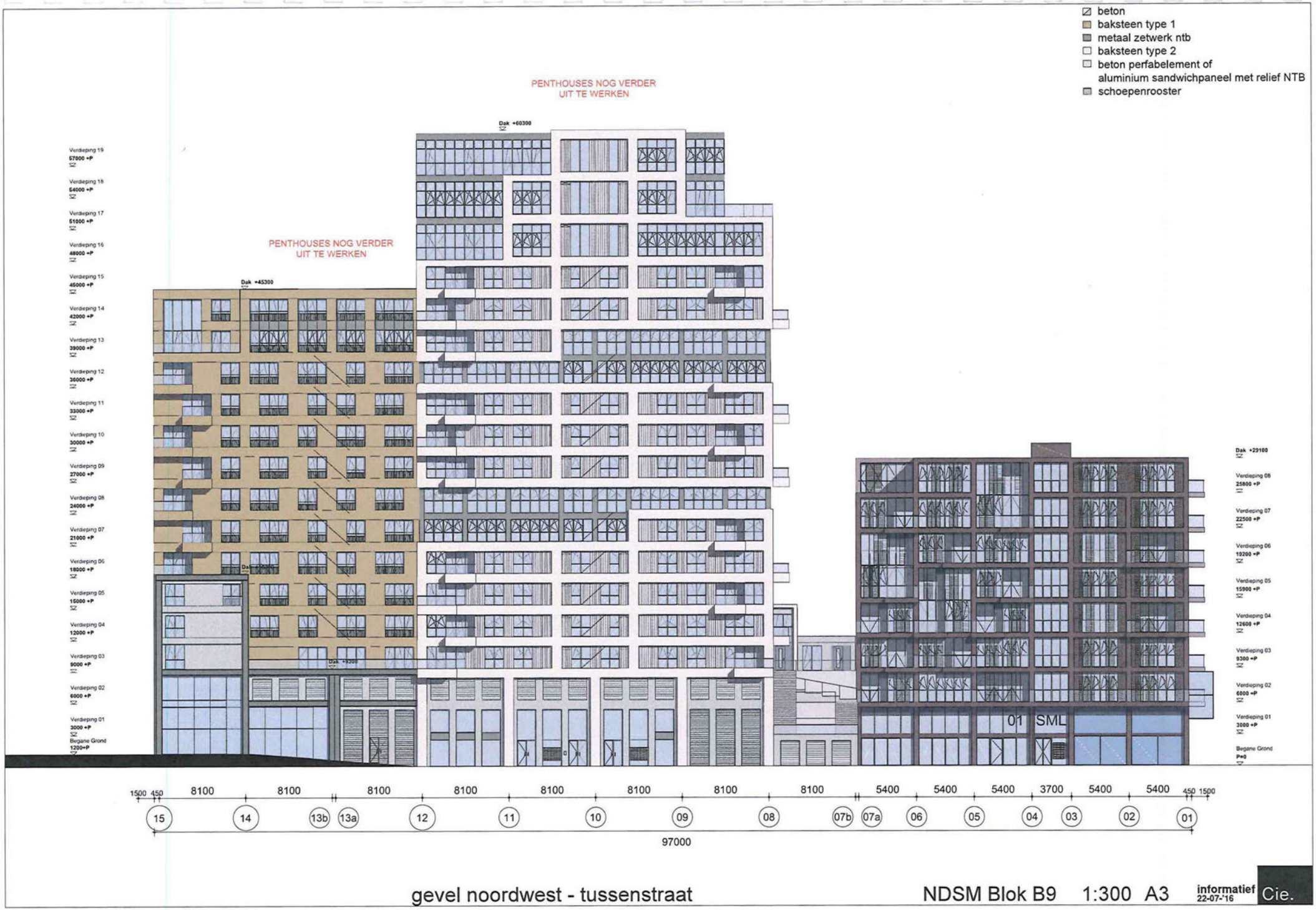


gevel zuidoost - ms. Van Riemsdijkweg

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.



gevel noordwest - tussenstraat

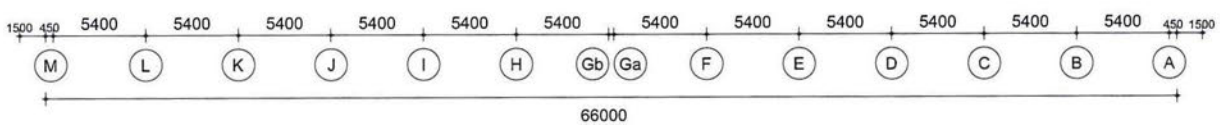
NDSM Blok B9 1:300 A3 informatief 22-07-'16 Cie.

- beton
- baksteen type 1
- metaal zetwerk ntb
- baksteen type 2
- beton perfabelement of aluminium sandwichpaneel met relief NTB
- schoepenrooster

PENTHOUSES NOG VERDER UIT TE WERKEN

PENTHOUSES NOG VERDER UIT TE WERKEN



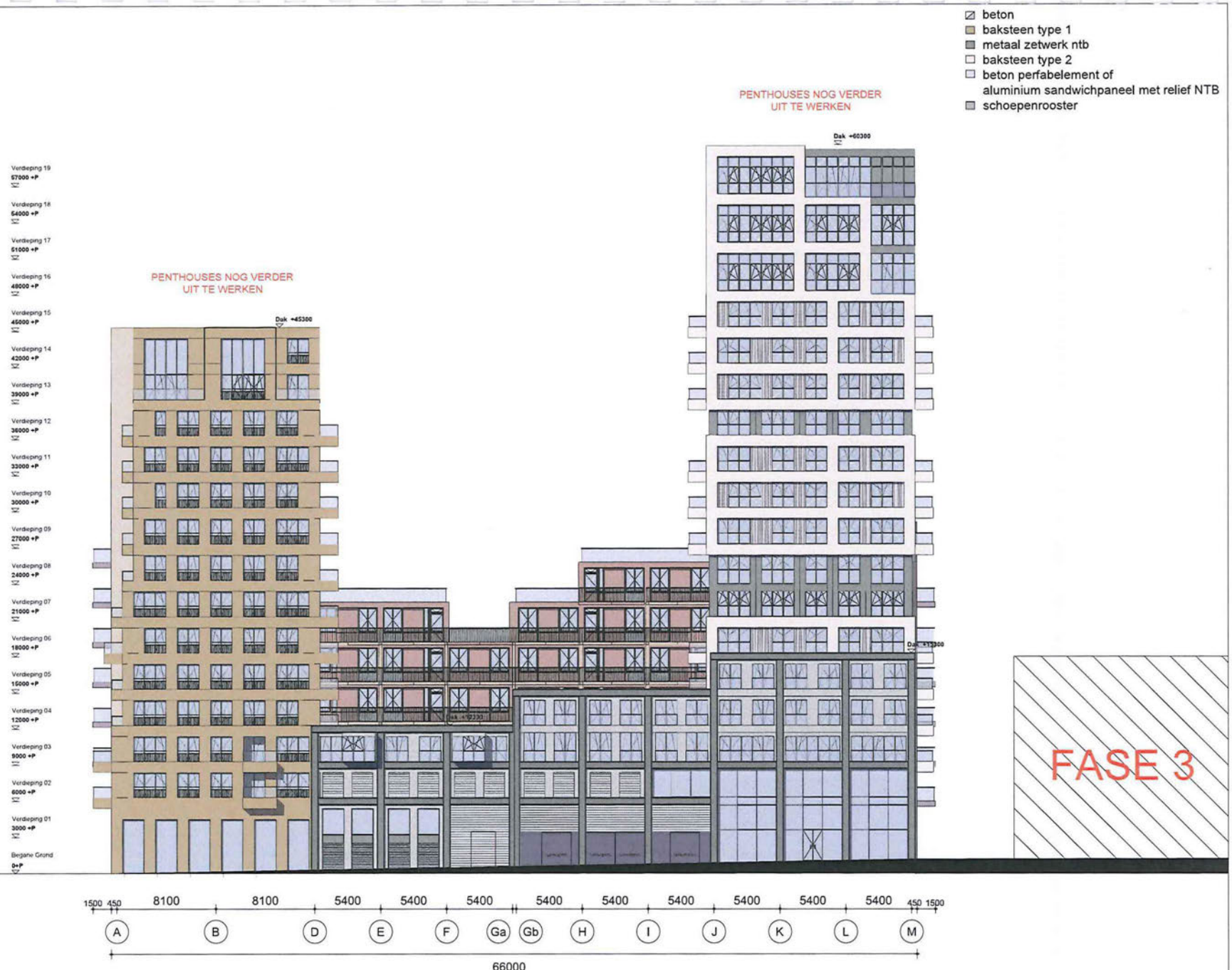


gevel zuidwest - N.D.S.M.-kade

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

Cie.

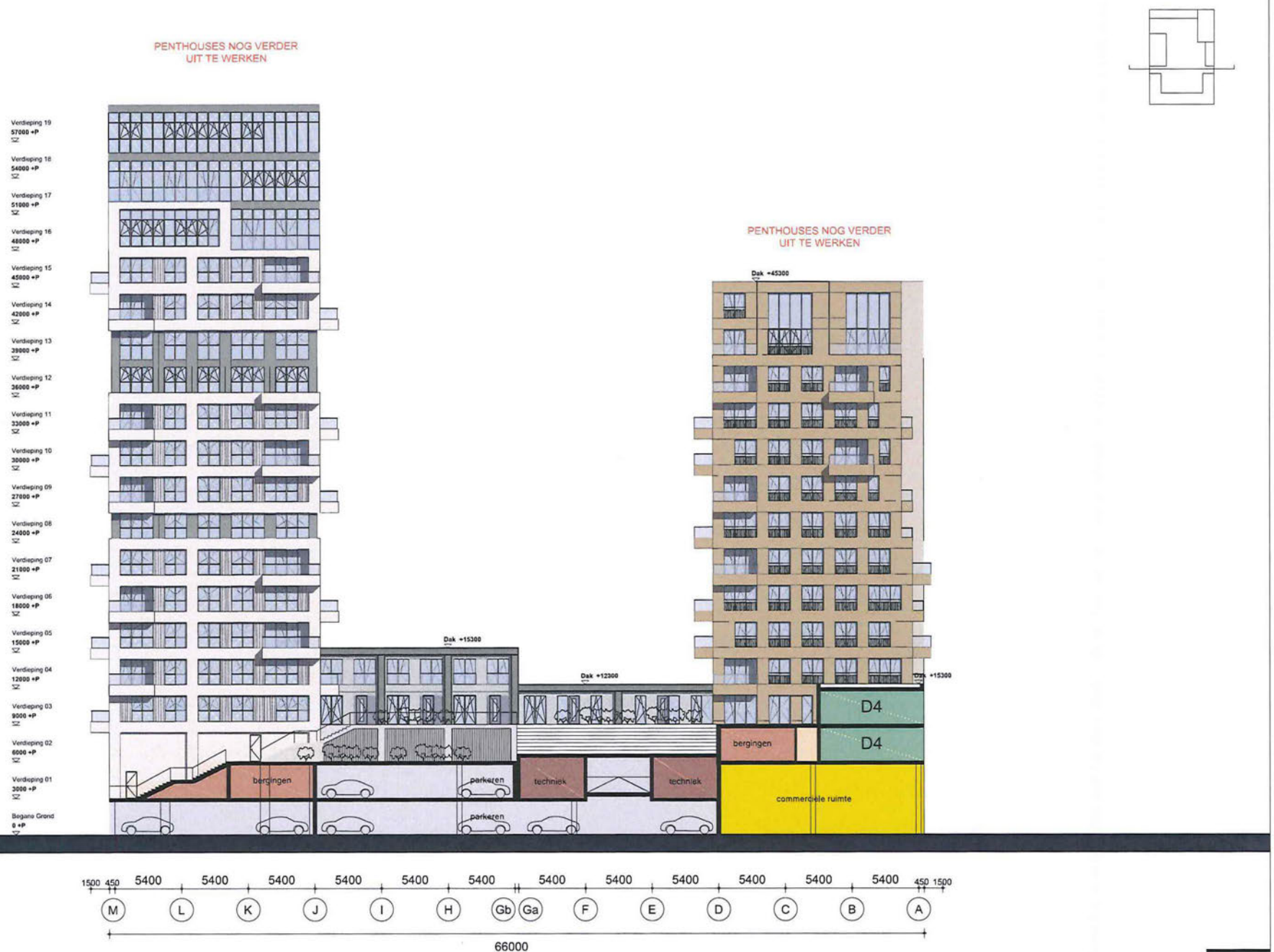


gevel noordoost - N.D.S.M.-straat

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.



doorsnede AA'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

Cie.



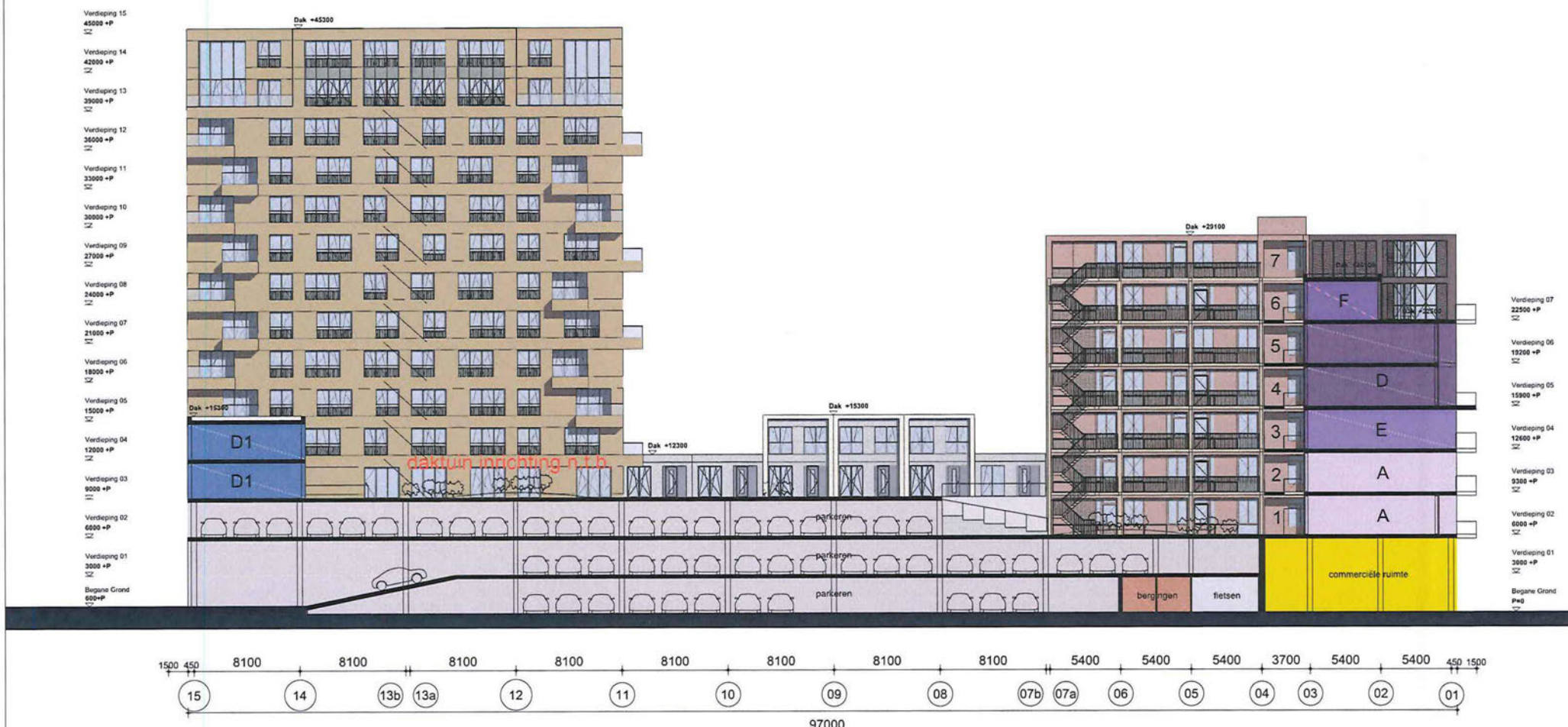
doorsnede BB'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16

Cie.

PENTHOUSES NOG VERDER
UIT TE WERKEN



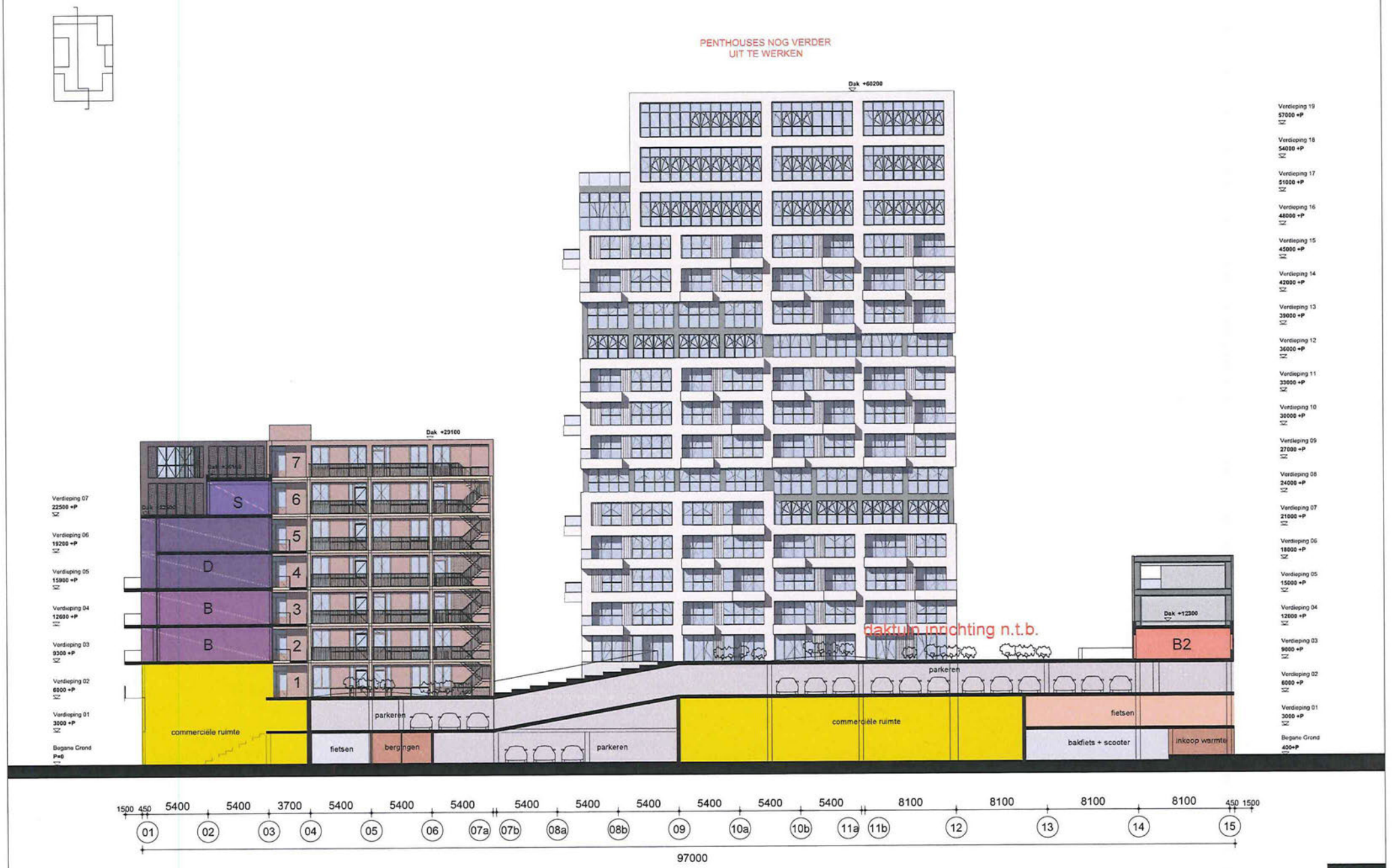
doorsnede CC'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

Cie.

PENTHOUSES NOG VERDER
UIT TE WERKEN

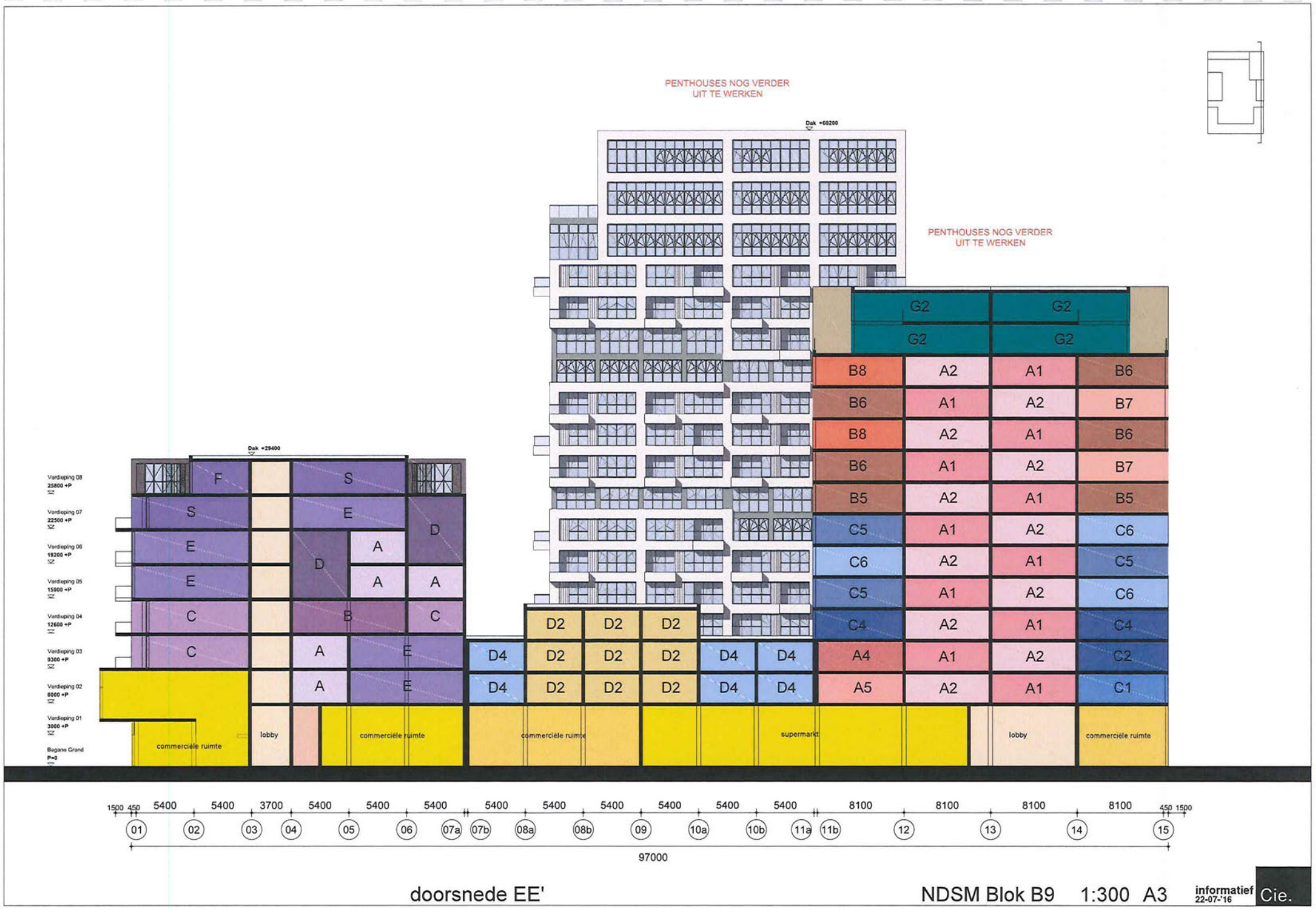


doorsnede DD'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief
22-07-'16

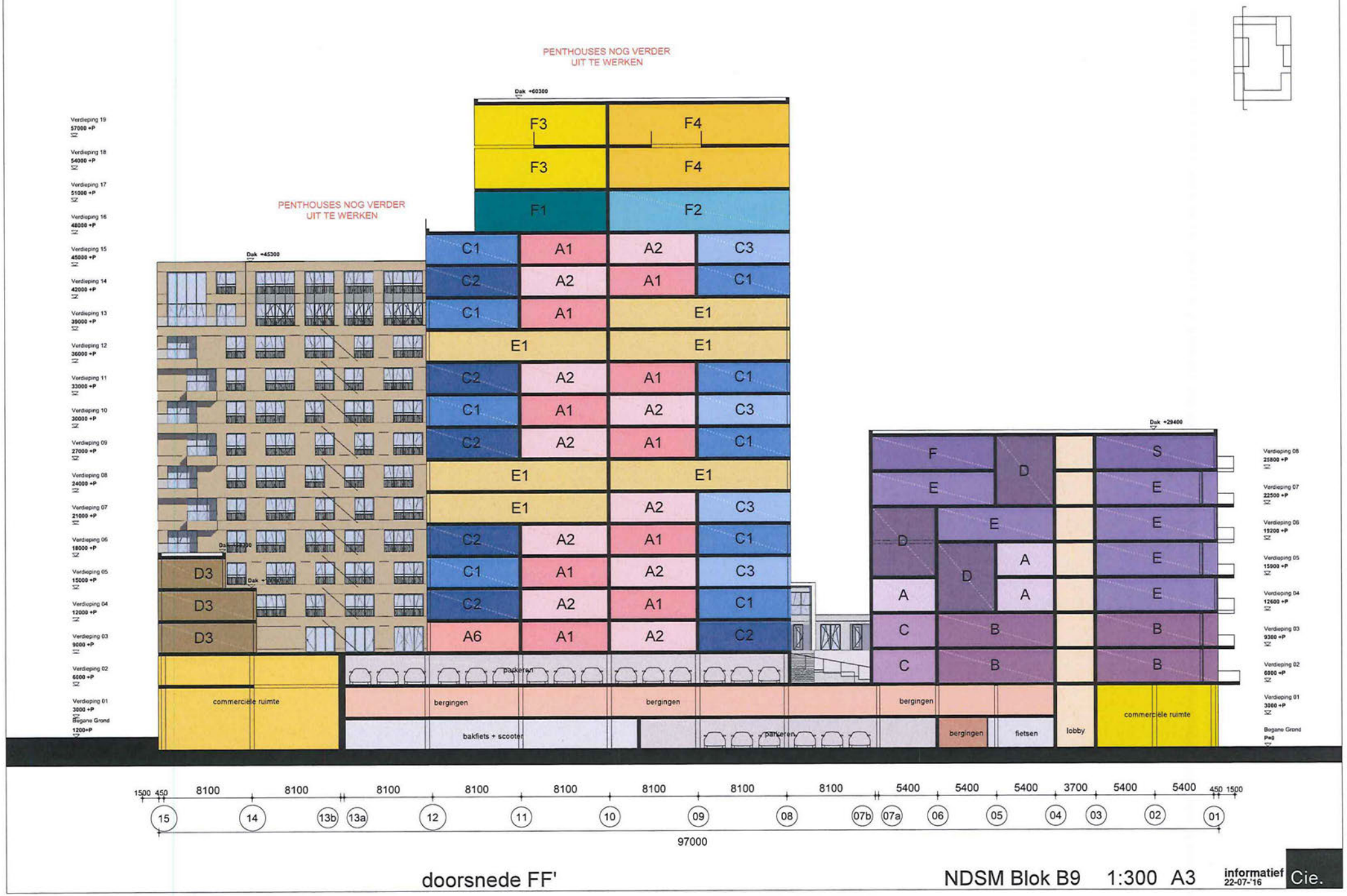
Cie.



doorsnede EE'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16 Cie.



doorsnede FF'

NDSM Blok B9 1:300 A3

informatief 22-07-'16 Cie.

de Architekten Cie. b.v.

Keizersgracht 126
Postbus 576 | P.O.Box 576
NL - 1000 AN Amsterdam
The Netherlands

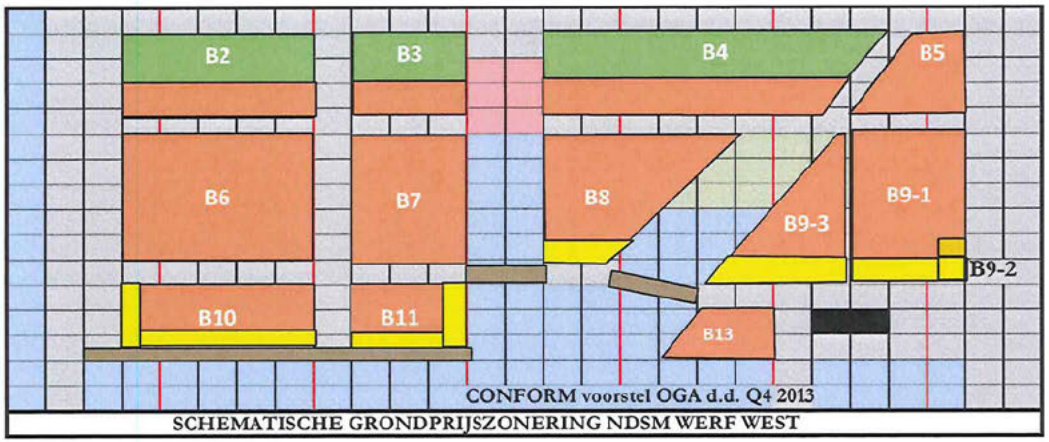
T +31 20 5309300
F +31 20 5309399

arch@cie.nl
www.cie.nl

Cie.

project AW Pontkade kavel B9 fase 1 en 2
door [redacted]
versie 28 allonge
datum 24-8-2016

GRONDWAARDEBEREKENING KAVEL B9-1 & B9-2
bijlage 4 bij allonge OOK B9-1 d.d. 24-08-2016



SCHEMATISCHE GRONDPRIJSZONERING NDSM WERF WEST

Zone 1 Zone 2 Zone 3

Jaar 2015 Erfpachtgebied 3

Factor 0,03 1 jaar 0,029 10 jaar 0,0325 25 jaar *aangepast na onderhandeling*

Bebouwd oppervlak 6.402 m2 30.335 m2 bvo excl. parkeren 4,7 FSI

36.240 m2 bvo incl. parkeren 5,7 FSI

functie	zone	aantal	m2 bvo	m2 GO	€/ ehd	totaal
vrije sector huur > 30 m2	2			9.686	[redacted]	€ [redacted]
koopwoningen > 30 m2	1			3.288	[redacted]	€ [redacted]
koopwoningen > 30 m2	2			4.057	[redacted]	€ [redacted]
gemiddeld koopwoningen				**7.345**	[redacted]	€ [redacted]
plintfuncties	1		1.259		[redacted]	€ [redacted]
plintfuncties	2		2.291		[redacted]	€ [redacted]
gemiddelde plintfunctie			**3.550**		[redacted]	€ [redacted]
						€ [redacted]
parkeren		194			€ [redacted]	€ [redacted]
te verrekenen met erfpacht overige functies						
totaal erfpacht						€ [redacted]
jaarcanon						€ [redacted]

** hoeveelheden worden aangepast n.a.v. indiening omgevingsvergunning en erfpachtbrief*
** in deze opstelling is rekening gehouden dat AW de mogelijke excessieve bouwkosten voor zijn rekening neemt*