VERTROUWELIJK

Overeenkomst ten behoeve van het Pilotproject Eigen Raam

tussen NV Stadsgoed, Consortium Eigen Raam en Gemeente Amsterdam

CONCEPT

28 23 mei 2016

1 ONDERGETEKENDEN;

a. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Weesperplein 8, 1018 XA, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Grond & Ontwikkeling, de heer P. V.W. van Rossum, hierna te noemen: "de gemeente"; en

b. De naamloze vennootschap NV Stadsgoed dan wel haar rechtsopvolger, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34123284, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Sarphatistraat 370, 1000 AS, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs. [redacted], directeur, hierna te noemen: "NV Stadsgoed"; en

c. De besloten vennootschap Stadsgoed Monumenten B.V. dan wel haar rechtsopvolger, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198431, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Sarphatistraat 370, 1000 AS, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de vennootschap Stadsgoed N.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs. [redacted], hierna te noemen: Stadsgoed Monumenten B.V. ;

d. De BV Eigen Raam ....., gevestigd te [...] en aldaar kantoorhoudende aan [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de hee [redacted]), hierna te noemen: "BV Eigen Raam";

Met opmerkingen [redacted]1]: Het consortium ontbreekt als ondertekenaar

Partijen a t/m d hierna gezamenlijk ook aan te duiden als: "Partijen",
Partijen b en c hierna gezamenlijk te noemen: "Stadsgoed",

2 NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. Het Pilotproject Eigen Raam is een project gericht op normalisatie van de prostitutiebranche. Het Pilotproject Eigen Raam heeft tot doel de realisatie van zelfbeschikking en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in de raamexploitatie met zelfbeheer van de sekswerker als einddoel, het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf en het vergroten van de ondernemersvaardigheden van de sekswerker;

b. NV Stadsgoed is volle eigenaar van de volgende percelen:
   1. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015 en groot 19 m²;
   2. het perceel plaatselijk bekend als Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032 en groot 19 m²;

   Stadsgoed Monumenten BV is volle eigenaar van de volgende percelen:
   3. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831 en groot 66 m²;
   4. het perceel plaatselijk bekend als Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2039 en groot 82 m²;

   voornoemde bebouwde percelen worden hierna gezamenlijk genoemd: 'de Percelen';

c. [redacted]

d. Stichting Start Foundation (hierna: de Stichting SF) en [redacted]) vormen het Consortium Eigen Raam, waarin de Percelen vanwege het Pilotproject Eigen Raam zullen worden ondergebracht. Het Consortium bestaat uit een belegger, te weten [redacted] en een maatschappelijke investeerder, te weten Stichting Start Foundation;

e. Ter uitvoering van het Pilotproject Eigen Raam is de Stichting Eigen Raam opgericht. Stichting Eigen Raam zal vanwege het Pilotproject Eigen Raam ten behoeve van sekswerkers 15 ramen huren in de Percelen; de stichting heeft de navolgende doelstellingen:
   1. de positieverbetering van sekswerkers;
   2. sekswerkers ondersteunen opdat zij de kennis en vaardigheden ontwikkelen die nodig zijn om volledig zelfstandig een prostitutiebedrijf in zelfbeheer te kunnen realiseren;
   3. het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het prostitutiebedrijf ten opzichte van de gebruikelijke voorwaarden en omstandigheden in de markt;
   4. het vergroten van het ondernemerschap van de sekswerkers;
   5. het verkrijgen, beheren, exploiteren, huren, verhuren, bezwaren en vervreemden van registergoederen of enig recht op of belang in registergoederen, voor zover noodzakelijk of wenselijk voor het bereiken van de bovenomschreven doelstellingen van de stichting;
   6. voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

f. Stadsgoed mag geen prostitutie faciliteren en kan de ramen in de Percelen daarom niet verhuren aan Stichting Eigen Raam;

g. Stadsgoed is daarom voornemens de Percelen te verkopen en in volle eigendom over te dragen aan de gemeente, die de Percelen op haar beurt in voortdurende erfpacht zal uitgeven aan het Consortium, die de ramen in de Percelen op zijn beurt zal verhuren aan Stichting Eigen Raam ten behoeve van verhuur aan sekswerkers.

h. De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna: AB 2000) met inachtneming van:
   1. de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 van die bepalingen en
   2. de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen.

   (voor AB2000 en afwijkingsbesluiten zie bijlage 4);

i. Het Pilotproject Eigen Raam start nadat de levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de opvolgende vestiging van het erfpachtrecht op naam van het Consortium hebben plaatsgevonden. De levering vindt plaats de Koop- en Huurovereenkomst tot stand zijn gekomen en de Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, [redacted], en de Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

Met opmerkingen [redacted]2]: Ik zou nog even goed naar de volgorde kijken. Het lijkt mij gek dat de levering pas plaatsvindt als de huurovereenkomst al tot stand is gekomen. Bovendien komt de huurovereenkomst pas tot stand als de Stichting een exploitatievergunning heeft gekregen.

j. In deze overeenkomst staan een aantal opties uitgewerkt voor het geval:
   1. Het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat;
   2. Het Pilotproject Eigen Raam van start gaat en slaagt;
   3. Het Pilotproject Eigen Raam van start gaat en niet slaagt;

k. De voorwaarden voor het slagen van het Pilotproject Eigen Raam worden nader omschreven in deze overeenkomst, waarbij het niet slagen van het Pilotproject Eigen Raam nader staat uitgewerkt in de Huurovereenkomst.;

l. Partijen voorzien het risico dat het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat of niet slaagt. Hiervoor hebben partijen verschillende opties uitgewerkt, zoals in deze overeenkomst zijn vastgelegd;

m. Voor het geval dat het Pilotproject Eigen Raam niet slaagt of niet doorgaat, heeft de gemeenteraad voor een periode van vijf jaar na het tekenen van de Koopovereenkomst een bedrag van maximaal € 3,3 miljoen gereserveerd, indien het gebruik van prostitutie wordt beëindigd en bij herontwikkeling;

n. De gemeenteraad wenst, voor het geval het Pilotproject Eigen Raam niet start of niet slaagt, de publiekrechtelijke bestemming prostitutie op de onderhavige Percelen te behouden;

o. Indien het Pilotproject Eigen Raam niet slaagt, dient het Consortium zich in te spannen om te verhuren aan een derde die de prostitutie voort zet dan wel om de erfpachtrechten op de Percelen te verkopen en over te dragen aan een derde die de prostitutie voort zet. Indien dit niet mogelijkheid blijkt, kan het Consortium overgaan tot ① herontwikkeling van de percelen onder wijziging van het erfpachtrecht, dan wel tot ② beëindiging van de erfpachtrechten, waarna de gemeente weer vol eigenaar van de Percelen wordt;

p. De publiekrechtelijke bestemming van de Percelen staat prostitutie toe. Op de Percelen rusten Kwalitatieve Verplichtingen, gevestigd bij Akte van vestiging Kwalitatieve Verplichtingen d.d. [@@] (hierna: de "Akte"), op grond waarvan prostitutie niet is toegestaan. Partijen zijn overeengekomen dat, in afwijking van de huidige Kwalitatieve Verplichtingen, prostitutie onder voorwaarden is toegestaan in de Percelen. Bij de uitgifte van het erfpachtrecht wordt de Akte doorgehaald en worden nieuwe kwalitatieve verplichtingen gevestigd, zoals vermeld in de erfpachtaanbieding, welke is aangehecht als Bijlage 4;

Met opmerkingen [3]: Dus op basis van kwalitatieve verplichtingen is prostitutie niet toegestaan

q. Partijen leggen hun afspraken hieromtrent, waaronder hun afspraken over de uitvoering van het proces, in deze overeenkomst vast;

3 KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Artikel 1: Definities

Erfpachtaanbieding:	het schriftelijk aanbod van de gemeente aan het Consortium tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst met daarin opgenomen een beschrijving van de erfpachtpercelen alsmede de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken op grond waarvan de gemeente en het Consortium de betreffende erfpachtrechten zullen vestigen.
Erfpachtuitgifte:	het proces dat begint met de onvoorwaardelijke acceptatie van de Erfpachtaanbieding waardoor de erfpachtovereenkomst tot stand komt en welke eindigt bij de notariële vestiging van het in de geaccepteerde Erfpachtaanbieding omschreven erfpachtrecht.
Herontwikkeling:	het proces, uitsluitend van toepassing indien het Pilotproject Eigen Raam niet van start gaat of niet slaagt, waarbij de Percelen door Stadsgoed of het Consortium worden getransformeerd naar een functie zonder prostitutie én passend binnen de kwalitatieve verplichtingen.
Huurovereenkomst:	de overeenkomst tussen het Consortium en Stichting Eigen Raam voor de huur van 15 ruimten ten behoeve van een prostitutiebedrijf (15 ramen).
Koopovereenkomst:	de overeenkomst inzake de voorgenomen verkoop en overdracht in volle eigendom van de Percelen door Stadsgoed aan de gemeente.
Kwalitatieve Verplichtingen	de kwalitatieve verplichtingen welke deel zullen uitmaken van het erfpachtrecht, omvattende: a. Niet toegestane bestemmingen; b. Toestemming voor vervreemding;
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst ten behoeve van het Pilotproject Eigen Raam.
Percelen:	de Percelen met de zich daarop bevindende opstallen zoals aangegeven op de tekening, te weten de percelen plaatselijk bekend als: a. Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015 en groot 19 m²; b. Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032 en groot 19 m²; c. Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831 en groot 66 m²; d. Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2039 en groot 82 m²;

	voor zover artikelen betrekking hebben op de 3. op naam van Consortium te vestigen erfpachtrechten wordt hieronder mede begrepen door de gemeente gevormde appartementsrechten, die zij in erfpacht uitgeeft;
Pilotproject Eigen Raam	het project dat tot doel heeft de realisatie van zelfbeschikking en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in de raamexploitatie , het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf en het vergroten van de ondernemersvaardigheden van de sekswerker
Ramen:	de 15 ruimten ten behoeve van een prostitutiebedrijf die na de verbouwing zich in de Percelen bevinden.
Stichting Eigen Raam:	de op te richten stichting met als doel een prostitutiebedrijf in zelfbeheer door sekswerkers. De stichting kan in de toekomst mogelijk worden omgezet naar een verdergaande vorm van zelfbeheer.
Tegemoetkoming:	het bedrag dat de gemeente in het geval het niet starten of niet slagen onder bepaalde voorwaarden aan Stadsgoed dan wel het Consortium kan uitkeren.

Artikel 2. Doel en strekking

2.1 Partijen stellen zich ten doel om te bewerkstelligen dat in de Percelen wordt gerealiseerd een raamprostitutiebedrijf in zelfbeheer door sekswerkers. De gemeente zal onder bepaalde voorwaarden voorzien in de kosten, in het geval dat gewenste realisatie van een raamprostitutiebedrijf in zelfbeheer niet haalbaar blijkt. Partijen zullen in deze Overeenkomst afspraken vastleggen omtrent de Percelen van het Pilotproject Eigen Raam, ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid, te weten:

2.2 de gemeente die in zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke zin faciliteert teneinde het Project Eigen Raam mogelijk te maken. Gemeente dient zich aan wet- en regelgeving te houden, waaronder aan de wet- en regelgeving ten aanzien van staatssteun;

2.3 [redacted] Doelstelling van Stadsgoed is het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid, veiligheid, schoonheid en levendigheid in de binnenstad van Amsterdam en daarnaast het behouden en herstellen van het unieke karakter van de panden gelegen in de binnenstad van Amsterdam;

2.4 het Consortium dat als koper en erfpachter van de Percelen optreedt en als verhuurder van de Percelen jegens de Stichting Eigen Raam. De doelstelling van het Consortium is het raamprostitutiebedrijf Eigen Raam mogelijk maken middels huur.

2.5 Partijen zullen zich, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, inspannen om de genoemde afspraken in deze overeenkomst na te komen.

2.6 De strekking van deze Overeenkomst is schematisch weergegeven in Bijlage 1. Hierin worden de verschillende opties voor de start en het slagen van het Pilotproject Eigen Raam weergegeven.

Artikel 3. [redacted], Aankoop door Gemeente en Erfpachtuitgifte aan Consortium

3.1 [redacted]

3.2 Stadsgoed draagt de [redacted] Percelen in volle eigendom, vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, over aan de gemeente voor een bedrag van [redacted] tegen de voorwaarden zoals vermeld in de Koopovereenkomst zoals in Bijlage 3 als concept is aangehecht.

3.3 De gemeente zal de Percelen in erfpacht uitgeven aan het Consortium op basis van één Erfpachtaanbieding, zoals in Bijlage 4 als concept is aangehecht. De Erfpachtaanbieding behelst 3 te vestigen erfpachtrechten elk tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) en een éénmalige vergoeding. De Erfpachtuitgifte vindt plaats conform de voorwaarden die in de Erfpachtaanbieding alsmede deze Overeenkomst zijn vastgelegd.

Artikel 4. Huur

4.1 Het Consortium en Stichting Eigen Raam zijn een Huurovereenkomst aangegaan op grond waarvan Stichting Eigen Raam de ramen en bedrijfsruimten in de Percelen zal huren. Een concept van de Huurovereenkomst is bijgevoegd als Bijlage 5.

4.2 Het Consortium zal de vijf woningen onafhankelijk van de Stichting Eigen Raam verhuren in de vrije sector.

Met opmerkingen [redacted]4]: Waarom worden ramen en bedrijfsruimten hier apart genoemd? De ramen maken toch onderdeel uit van de bedrijfsruimte?

Met opmerkingen [redacted]5]: Nb koop breekt geen huur. Dus als consortium later toch verkoopt (aan bv. Gemeente) dan nog bescherming en minder waard

Met opmerkingen [redacted]6]: Dus in beginsel niet sociale sector. Daarom geen huurprijsbescherming, tenzij een huurder naar de huurcommissie stapt en die zegt dat toch van sociale huur sprake is.

Artikel 5. Kwalitatieve verplichtingen

5.1 Op de Percelen rusten Kwalitatieve Verplichtingen. De gemeente zal de Akte waarin deze Kwalitatieve Verplichtingen zijn vastgelegd, doorhalen nadat zij de volle eigendom van de Percelen heeft verkregen. In de erfpachtakte worden vergelijkbare kwalitatieve verplichtingen opgenomen als bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht zoals vermeld in de als Bijlage 4 aangehechte Erfpachtaanbieding. In afwijking van de thans geldende Kwalitatieve Verplichtingen zal in de erfpachtakte worden opgenomen dat de (privaatrechtelijke) bestemming prostitutie is toegestaan.

Artikel 6. Start van het Pilotproject Eigen Raam

6.1 Het Pilotproject Eigen Raam start op het moment dat de levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van het Consortium hebben plaatsgevonden.

6.2 De levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van het Consortium vinden plaats nadat:

a. De Koop- en Huurovereenkomst tot stand zijn gekomen en de Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, en;

b. [redacted]

c. De Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

Met opmerkingen [[redacted]7]: Naar de volgorde moet denk ik nog goed worden gekeken.
Eerst koop dan levering.
Levering zou denk ik niet afhankelijk moeten zijn van huurovereenkomst en verlenen van exploitatievergunning. Eens?

6.3 Indien niet aan alle voorwaarden zoals vermeld in artikel 6.2 sub a t/m c is voldaan binnen een termijn van twaalf maanden na ondertekenen van de Overeenkomst, kan Stadsgoed successievelijk overgaan tot:

a. ontbinding van de Koopovereenkomst en verkoop in volle eigendom van de Percelen voor een marktconforme prijs aan een door Stadsgoed of de gemeente binnen 6 maanden na de ontbinding aan te wijzen derde, die het gebruik van de bestemming prostitutie zal voortzetten. Indien verkoop aan die derde na voldoende inspanning van Stadsgoed niet plaatsvindt, kan Stadsgoed overgaan tot:

b. herontwikkeling van de Percelen door Stadsgoed. Stadsgoed kan conform Artikel 10 aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit een uitkering conform de planschaderegeling, [redacted] en de kosten voor de financiering. De functie prostitutie is na herontwikkeling niet meer mogelijk.

Artikel 7. Slagen van het Pilotproject Eigen Raam

7.1 Het Pilotproject Eigen Raam is geslaagd indien de doelstellingen van de Stichting Eigen Raam, zoals vermeld in de considerans sub e zijn behaald. Het Pilotproject Eigen Raam is niet geslaagd indien de Huurovereenkomst (Bijlage 5) is geëindigd zoals bepaald in artikel 3.4 van de Huurovereenkomst.

Met opmerkingen [[redacted]8]: Ik heb een nieuw artikel gemaakt in het huurcontract. Dat artikel uit het huurcontract hier ook nog noemen

Met opmerkingen [[redacted]9]: Ik zou hier uitwerken en expliciet benoemen wanneer het project Eigen raam is mislukt en daarbij ook de gemeente benoemen als medebeoordelaar. Het is bovendien gek om hier te zeggen dat het project is mislukt als de huurovereenkomst is geeindigd.
Het huurcontract staat daar toch eigenlijk los van? Als is geoordeeld dat het project is mislukt, dan *kunnen* de huurder en verhuurder overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst. "Kunnen" dus en dus niet verplicht.

7.2 In geval van slagen van het Pilotproject Eigen Raam is artikel 8 van deze Overeenkomst van toepassing. In geval van niet slagen van het Pilotproject Eigen Raam is artikel 9 van deze Overeenkomst van toepassing.

Artikel 8. In geval van slagen van het Pilotproject Eigen Raam

8.1 Nadat tussen de gemeente, het Consortium en de Stichting Eigen Raam is vastgesteld, dat het Pilotproject Eigen Raam is geslaagd zoals bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst, kan het Consortium overgaan tot:

a. Behoud van het erfpachtrecht op de Percelen en voortzetting van de Huurovereenkomst, dan wel, indien hij dit niet wenst;

b. Verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen aan de Stichting Eigen Raam conform de bepaling zoals in de huurovereenkomst staat opgenomen, dan wel, indien de Stichting Eigen Raam hiertoe niet overgaat;

Met opmerkingen [[redacted]10]: Hier wordt de gemeente dus wel als partij genoemd om te beoordelen of het project is geslaagd. Dus ook wanneer het project is mislukt de gemeente noemen.

Met opmerkingen [[redacted]11]: Nu artikel 11

c. Verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen aan een derde die het gebruik van de bestemming prostitutie en de huurovereenkomst zal voortzetten tegen een koopsom, die ten minste gelijk is aan de koopsom waartegen het erfpachtrecht aan Stichting Eigen Raam is aangeboden.

8.2 Indien het Pilotproject Eigen Raam is geslaagd zoals bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst, geldt dat:
a. de gemeente de publiekrechtelijke bestemming van de Percelen niet wijzigt;
b. de privaatrechtelijke bestemming ongewijzigd blijft;
c. de Kwalitatieve Verplichtingen in de erfpachtakte, onverkort blijven gelden;
d. het Consortium geen recht heeft op enige tegemoetkoming van de gemeente;

Met opmerkingen [[redacted]12]: Daar stond toch in dat de prostitutie niet geldig was? Hoe zit dat precies?

Artikel 9. In geval van niet slagen van het Pilotproject Eigen Raam

9.1 Nadat het Consortium en de Stichting Eigen Raam samen met de gemeente hebben vastgesteld, dat het Pilotproject Eigen Raam is mislukt zoals bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst, eindigt de Huurovereenkomst met Stichting Eigen Raam op grond van artikel 3.4 van de Huurovereenkomst en kan het Consortium overgaan tot:
a. Verhuur aan een derde die het gebruik van de bestemming prostitutie overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden zal voortzetten, dan wel verkoop en overdracht van de erfpachtrechten op de Percelen voor een marktconforme prijs aan een door het Consortium of de gemeente binnen 6 maanden na de ontbinding aan te wijzen derde, die het gebruik van de bestemming prostitutie zal voortzetten. Indien verkoop aan die derde na voldoende inspanning van het Consortium niet plaatsvindt, kan het Consortium overgaan tot:
b. Herontwikkeling van de Percelen door het Consortium. Het Consortium kan conform Artikel 10 aanspraak maken op een Tegemoetkoming, bestaande uit een eventuele aanpassing van de erfpachtcanon, [redacted] en de kosten voor de financiering, dan wel, indien het Consortium dit niet wenst;
c. Beëindiging van de erfpachtrechten, waardoor de gemeente volle eigenaar van de Percelen wordt.

Met opmerkingen [[redacted]13]: Lijkt me zeker nodig om de gemeente hier ook nog een rol in te geven. Eens?

9.2 Indien het Pilotproject Eigen Raam niet is geslaagd zoals bedoeld in Artikel 7.1 van de Overeenkomst, geldt dat:
a. de gemeente de publiekrechtelijke bestemming van de Percelen niet wijzigt, behoudens in geval van herontwikkeling als hiervoor bedoeld onder 9.1 onder b;
b. de privaatrechtelijke bestemming ongewijzigd blijft, behoudens in geval van herontwikkeling als hiervoor bedoeld onder 9.1 onder b;
c. de Kwalitatieve Verplichtingen in de erfpachtakte, onverkort blijven gelden,
d. het Consortium in geval van herontwikkeling of beëindiging erfpachtrecht heeft op een Tegemoetkoming van de gemeente als hierna uitgewerkt in artikel 10;

Met opmerkingen [[redacted]14]: Zie eerdere opmerking

Artikel 10. Tegemoetkoming

10.1 De Tegemoetkoming aan Stadsgoed dan wel het Consortium zal nooit meer bedragen dan het totaal van € 3,3 miljoen. De toekenning van een Tegemoetkoming wordt bepaald op basis van artikel 6 en 9 en bestaat uit de volgende posten per partij:

a. Stadsgoed kan aanspraak maken op een tegemoetkoming op basis van herontwikkeling (artikel 10.2), [redacted] (artikel 10.4) en een rentevergoeding (artikel 10.6).
b. Het Consortium kan aanspraak maken op een tegemoetkoming op basis van herontwikkeling (artikel 10.3), een afboeking van de verbouwingskosten (artikel 10.4), een beëindiging van de erfpacht (artikel 10.5) en een rentevergoeding (artikel 10.6).

10.2 In het geval van herontwikkeling door Stadsgoed, zoals gesteld in artikel 6 lid 3 sub b, heeft Stadsgoed recht op maximaal € 2,85 miljoen als onderdeel van de Tegemoetkoming . De uitkering zal plaatsvinden conform de planschaderegeling [redacted]

10.3 In het geval van herontwikkeling door het Consortium, zoals gesteld in artikel 9 lid 1 sub b, heeft het Consortium recht op een herziening van bestemming en gebruik binnen de daarvoor geldende publiekrechtelijke kaders en aangepaste erfpachtaanbieding. Indien de aan de wijziging van de erfpachtrechten verbonden herziening van de canon op basis van toepassing artikel 12 van de AB2000 en het voor de toepassing daarvan door Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleid leidt tot een lagere canon, dan zal op grond van het in artikel 12 lid 3 de canon worden verlaagd, gegeven het gemeentelijk belang dat de gemeente aan de totstandkoming van het Pilotproject Eigen Raam hecht. Een eventuele verlaging van de canon (althans een verlaging van de grondprijs) komt in mindering op de maximaal uit te keren Tegemoetkoming.

10.4 [redacted]

10.5 Indien het erfpachtrecht wordt beëindigd, zoals gesteld in artikel 9 lid 1 sub c, heeft het Consortium als onderdeel van de Tegemoetkoming recht op de opstalvergoeding die gelijk is aan de eenmalige vergoeding die bij de erfpachtuitgifte en de overdrachtsbelasting die het Consortium bij vestiging van de erfpachtrechten heeft betaald.

10.6 Indien Stadsgoed en het Consortium, als gevolg van besluitvorming van de gemeente welke langer duren dan 3 maanden, gerekend vanaf het moment van ontbinding van de koopovereenkomst dan wel beëindiging van de huurovereenkomst, kosten maken voor de financiering van de Percelen, zijnde de kosten gemaakt vanaf de vierde maand, kunnen zij deze kosten in rekening brengen bij de gemeente.

10.7 Ingeval van betaling van een Tegemoetkoming heeft Stadsgoed of het Consortium of een opvolger geen recht op planschade bij een publiekrechtelijke bestemmingswijziging op grond van artikel 6.1 WRO.

10.8 Alle overige kosten die partijen maken in verband met het Pilotproject Eigen Raam komen voor eigen rekening.

Artikel 11. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van de gemeente

11.1 De gemeente heeft ten aanzien van Stichting Eigen Raam een publiekrechtelijke taak, als vergunningverlener, toezichthouder en handhaver. De gemeente zal deze publiekrechtelijke taak op gelijke wijze ten opzichte van andere raamprostitutiebedrijven uitvoeren.

Artikel 12. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van Stadsgoed

12.1 [redacted]

Artikel 13. Overige verplichtingen c.q. inspanningen van het Consortium

13.1 Het Consortium zal zich inspannen om tot een huurovereenkomst met de Stichting Eigen Raam te komen.

Artikel 14. Inwerkingtreding, einde en tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

14.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt na 5 (vijf) jaar, mogelijk met verlenging 10 (tien) jaar. De Overeenkomst eindigt tevens indien een van de opties uit de artikelen 6, 8 of 9 zich voordoet en is uitgewerkt (met uitzondering van 8.1.a).

14.2 Partijen zullen in geen geval aansprakelijk zijn jegens elkaar voor de schade wegens gederfde opbrengsten, anders dan in deze overeenkomst is opgenomen.

Artikel 15. Wijziging van de overeenkomst

15.1 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd, indien Partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt.

15.2 Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door Partijen is ondertekend.

Artikel 16. Gewijzigde omstandigheden

16.1 Onder haar gehoudenheid al het mogelijke te doen om de (privaatrechtelijke) verplichtingen die zij onder deze Overeenkomst heeft na te komen, is de gemeente niet gehouden tot vergoeding van enige schade of vergoeding van kosten voor zover dit leidt tot staatssteun, die veroorzaakt wordt als een hogere overheid of de (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of vernietiging van

(publiekrechtelijke) besluiten van het gemeentebestuur, die uit deze overeenkomst voorvloeien.

16.2 Partijen verplichten zich elkaar zo spoedig mogelijk te informeren over omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang of haalbaarheid van het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 17. Geschillen

17.1 Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

17.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 18. Overige bepalingen

18.1 Indien Partijen gebruik maken van derden, voor zover dit uit deze overeenkomst voortvloeit en is toegestaan, dient deze Partij de verplichtingen zoals neergelegd in deze overeenkomst aan deze derde door te geven en ervoor te zorgen dat deze bepalingen worden nageleefd.

18.2 In geval van tegenstrijdigheid tussen (enige bepaling in) de onderhavige Overeenkomst en (enige bepaling in) een van de afzonderlijke Bijlagen, prevaleren de afzonderlijke Bijlagen.

Artikel 19. Geheimhouding

19.1 Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen als vertrouwelijk hebben te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van de Overeenkomst, de daarbij behorende Bijlagen en hun besluitvorming daarover aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen. Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de exacte inhoud van deze Overeenkomst en zij zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheim houden.

19.2 De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:
a. De berichtgeving aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift;
b. De berichtgeving aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
c. De berichtgeving aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst.

19.3 In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

Artikel 20. Bijlagen

Van deze overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen integraal onderdeel uit:

a. Bijlage 1: Schema opties vastgoedoverdracht
b. Bijlage 2: Tekening met Percelen
c. Bijlage 3: Koopovereenkomst, d.d.
d. Bijlage 4: Erfpachtaanbieding, d.d.
e. Bijlage 5: Huurovereenkomst, d.d.
f. Bijlage 6: [redacted]

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Amsterdam.

a. ..... en

.....

Consortium Eigen Raam

[redacted]

De heer [redacted]

Datum: 2016

b. .....

NV Stadsgoed en Stadsgoed Monumenten BV

[redacted]

De heer [redacted]

Datum: 2016

c. .....

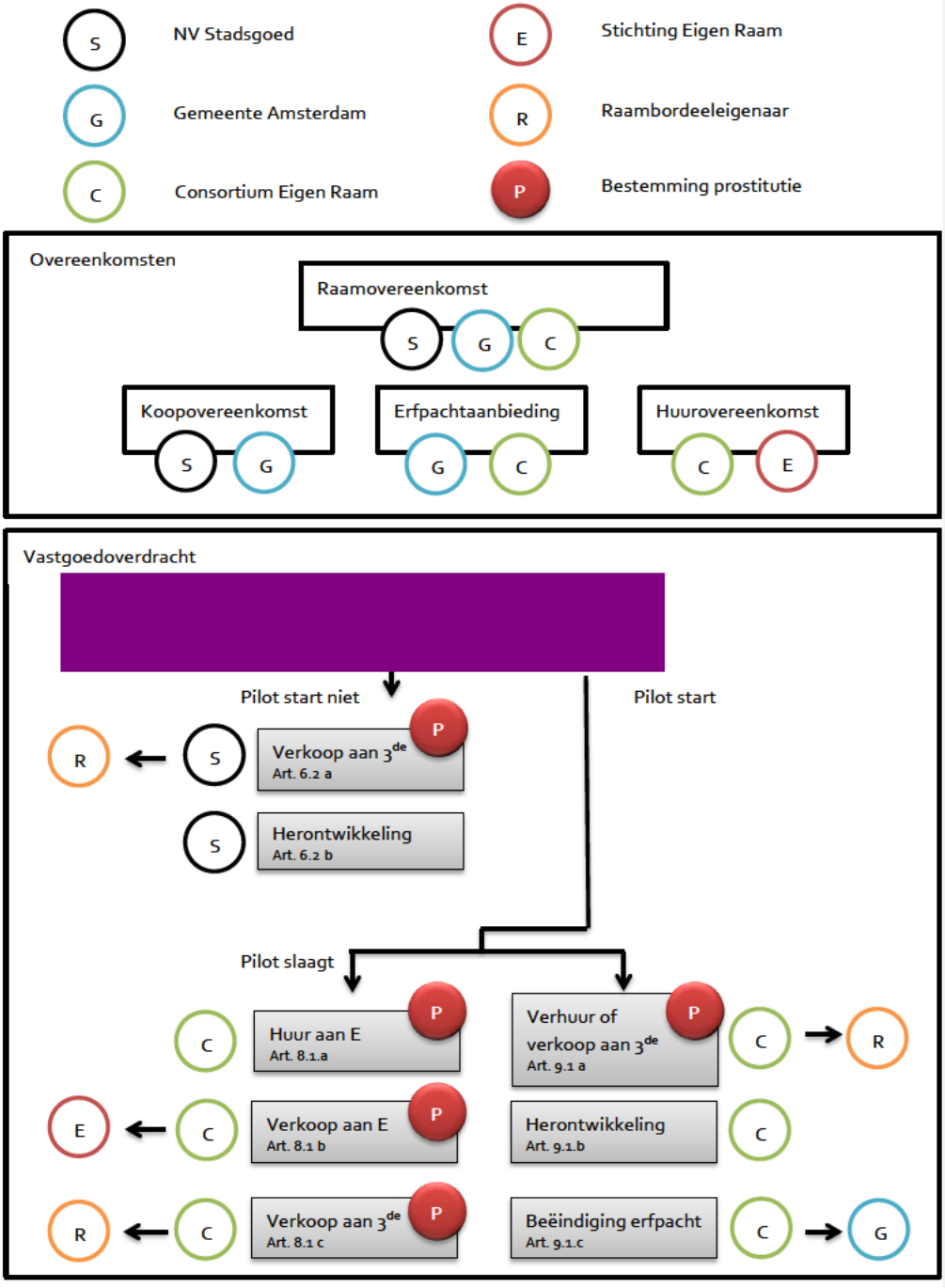
Gemeente Amsterdam

Directeur Grond en Ontwikkeling

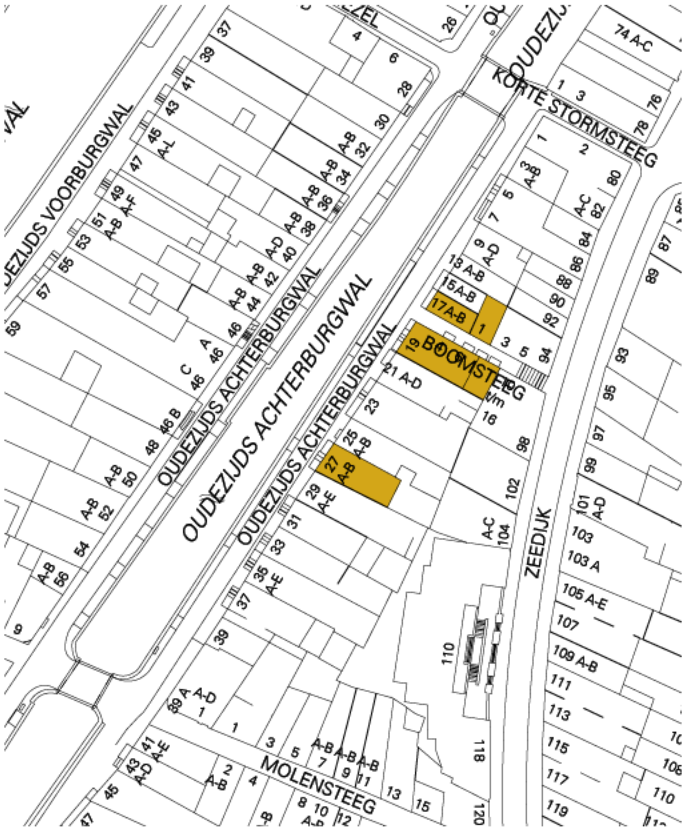
De heer P. van Rossum

Datum: 2016

Bijlage 1: Schema opties vastgoedoverdracht



Bijlage 2: Percelen



- Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2015
- Boomsteeg 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2032
- Oudezijds Achterburgwal 19 / Boomsteeg 4-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.6831
- Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nr.2039