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

IC Netherlands B.V.
T.a.v. 5.1,2,e
Naritaweg 223
1043 CB Amsterdam

Datum: ● februari 2016

Betreft: Uitgangspunten ontwikkeling Don Bosco blok, Osdorpplein

Geachte 5.1,2,e geachte 5.1,2,e

Bij brief van 30 oktober 2015 heeft de Gemeente van IC Netherlands B.V. ("**IC**") en ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (hierna: "**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 het ASR blok. 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 een bouwenvelopovereenkomst voor het Don Bosco blok (hierna: de "**Bouwenvelopovereenkomst**").

Uitgangspunten Don Bosco blok

Programma/grondprijs

1) Het programma zal bestaan uit:
   a. Circa 18.000 m² GO/GBO woningen, betreffende ongeveer 415 zgn. Young Professional woningen;
   b. Circa 2.800 m² BVO detailhandel/winkels inclusief een supermarkt;
   c. 190 parkeerplaatsen.
2) De minimale grondprijs van het Don Bosco blok bedraagt EUR 5.1,2,b (*zegge:* 5.1,2,b 5.1,2,b euro) exclusief omzetbelasting. De definitieve erfpachtcanon zal worden berekend op grond van het bouwprogramma en de volgende van toepassing zijnde grondwaarden/uitgangspunten:

Functie	Eenheid	Minimale grondprijs
Appartementen	GO/GBO	€ 5.1,2,b (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Detailhandel/winkels begane grond	BVO	€ 5.1,2,b (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Expeditie	BVO	€ 5.1,2,b (inclusief 10% optimalisatiekorting)

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.

Parkeerplaats	Per plaats	€ 5.1,2,b fiscale grondwaarde

- Alle bedragen zijn exclusief 21% omzetbelasting.
- Indien de grondprijs op basis van de bovenstaande eenheidsprijzen hoger is dan 5.1,2,b geldt de hogere nieuw berekende prijs, anders de minimale grondprijs.
- Het aantal m² BVO en GO/GBO worden bepaald o.b.v. het grondprijsbeleid en het definitief ontwerp behorende bij bouwaanvraag conform NEN 2580.
- Bovenstaande grondwaarden zijn prijspeil 1 januari 2015 en zullen jaarlijks geïndexeerd worden conform CPI Alle Huishoudens (CPI 2015 = 100).
- Indien er functies worden toegevoegd die niet in de tabel hierboven zijn genoemd dan zal er voor die functies op basis van een nieuw aan te vragen grondprijsadvies bij G&O een grondprijs worden bepaald.
- De grondwaarde voor de parkeerplaatsen zal in mindering gebracht worden op de grondwaarde van de bijbehorende functie (woningen en winkels).

Afwijken bestemmingsplan/parkeerbalans

1) Partijen zijn ermee bekend dat het door ASR/IC gewenste bouwprogramma niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en de parkeerbalans. ASR en IC zullen voor eigen rekening en risico om afwijking van het bestemmingsplan verzoeken, waarbij partijen zich realiseren dat de verzochte afwijking geen gevolg mag hebben voor de mogelijkheid tot realisatie van minimaal 195 woningen in het naastgelegen SDK blok (partijen genoegzaam bekend). Indien deze afwijking(en) van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet verleend wordt/worden zijn ASR en IC nog steeds gehouden om het gehele Don Bosco blok af te nemen. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet belemmeren.

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.
2) Zowel ASR als IC staan in voor afname van het gehele Don Bosco blok.

Zekerheid

1) ASR en IC zijn 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 Bouwenvelopovereenkomst.

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) De Gemeente zal zich inspannen om voor datum uitgifte in erfpacht uitbreiding van het regime "betaald parkeren" mogelijk te maken, tegen het huidige tarief van € 5.1,2,b per uur (of zoveel hoger of lager als door de Gemeente op centraal niveau wordt vastgesteld), hierbij dient de Gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen in acht te nemen.
4) Afvalinzameling geschiedt in het openbare gebied.

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.

Koppeling Bouwenvelopovereenkomst

Partijen realiseren zich dat er alleen een bouwenvelopovereenkomst voor het Don Bosco blok gesloten kan worden indien er ook overeenstemming wordt bereikt tussen de Gemeente en ASR over een onvoorwaardelijke bouwenvelopovereenkomst ten aanzien van het ASR blok.

Het onderhandeltraject

Partijen streven ernaar om de gesprekken over alle onderdelen van de Bouwenvelopovereenkomst uiterlijk op 1 mei 2016 af te ronden. De concept Bouwenvelopovereenkomst zal 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) en de Investeringscommissie van IC.

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

Indien er niet uiterlijk op 1 juni 2016, of zoveel later als partijen overeenkomen een getekende Bouwenvelopovereenkomst tot stand is 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 Bouwenvelopovereenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en de Bouwenvelopovereenkomst is goedgekeurd en ondertekend.

Van toepassing voor ASR VO: 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 Bouwenvelopovereenkomst tot stand komt. Indien er geen Bouwenvelopovereenkomst tot stand komt, en de Gemeente een tender organiseert met betrekking tot het Don Bosco 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 Bouwenvelopovereenkomst 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/IC deze brief/intentieovereenkomst ter beschikking willen stellen aan (een) derde(n) dan dienen ASR/IC een de Gemeente conveniërende geheimhoudingsverklaring met deze partij(en) overeen te komen, tenzij het adviseurs betreft die aan wettelijke geheimhoudingsplicht zijn gehouden.

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.

Voor akkoord:

Gemeente Amsterdam
A. Baâdoud

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

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

IC Netherlands B.V.
5.1,2,e