Bouwenvelopovereenkomst Woonzorg Blok

Partijen:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE AMSTERDAM** in het bijzonder het Stadsdeel Nieuw-West, te dezen gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en de volmacht van de burgemeester zoals opgenomen onder A.2 van het Bevoegdhedenregister 2014, artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het dagelijks bestuur, de heer A. Baâdoud;

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

(2) de besloten vennootschap [redacted] gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn gevolmachtigde [redacted]

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder e

hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

a) de Gemeente en Ontwikkelaar op 12 september 2012 een Ontwikkelingsovereenkomst en op 17 maart 2016 een Intentieovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de herontwikkeling van het Woonzorgblok. Het Woonzorgblok gelegen is in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort. De herontwikkeling van het Woonzorgblok plaats zal vinden op de Bouwkavel en op (een deel van) het Belendend Perceel;

b) de Bouwkavel op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Centrum – uit te werken – 2" heeft. Partijen zich realiseren dat een uitwerkingsplan van het vigerende bestemmingsplan Osdorp e.o. in de zin van artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke ordening vastgesteld dient te worden;

c) de Gemeente als referentiekader het Uitwerkingsplan vastgesteld heeft ten behoeve van het ontwerp en realisatie van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte;

d) het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en op (een deel van) het Belendend Perceel zullen voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden in overeenstemming met de voorwaarden van de Overeenkomst;

e) de Gemeente aan het ontwerp slechts haar medewerking verleent vanuit haar publieke verantwoordelijkheid. Zij draagt aan het plan financieel gezien niet bij, noch draagt zij daarom enig financieel risico. De Gemeente heeft bij het te ontwikkelen Bouwprogramma dan ook geen rechtstreeks economisch belang;

f) de Ontwikkelaar uiterlijk op 1 oktober 2016 de appartementsrechten ten aanzien van het Belendend Perceel, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A3 tot en met A11 van [redacted] zal verkrijgen.

h) de Ontwikkelaar schriftelijke overeenstemming heeft bereikt met Woonzorg ten aanzien van de medewerking van Woonzorg aan de realisatie van het Bouwprogramma.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	4
Artikel 2	Taken van de Gemeente	6
Artikel 3	Taken van de Ontwikkelaar	7
Artikel 4	Uitwerking van VO en DO	7
Artikel 5	Projectleidersoverleg	8
Artikel 6	Bouwkavel en het Belendend Perceel	8
Artikel 7	Afwijking/herziening bestemmingsplan, Uitwerkingsplan Wro en indienen Bouwaanvraag	9
Artikel 8	Waarborgsom	11
Artikel 9	Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat	11
Artikel 10	Uitgifte in erfpacht	12
Artikel 11	Erfpachtcanon	13
Artikel 12	Stadsloket	14
Artikel 13	Planning	14
Artikel 14	Publiekrechtelijke taak van de Gemeente	15
Artikel 15	Planschade	16
Artikel 16	Fiscaal	16
Artikel 17	Integriteitsclausule	17
Artikel 18	Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging	18
Artikel 19	Zekerheidsstelling	19
Artikel 20	Informatie-uitwisseling	19
Artikel 21	Overdracht rechten en verplichtingen	20
Artikel 22	Geheimhouding	20
Artikel 23	Kennisgevingen	20
Artikel 24	Slotbepalingen	21

[redacted]

Artikel 1 Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) **Afsplitsing**: het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel dat geen onderdeel is van het Bouwprogramma en geen onderdeel zal zijn van Appartementsrecht 1 en Appartementsrecht 2 (het met rode strepen gearceerde gedeelte weergegeven in het matenplan op bladzijde 6 van het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort).

b) **Appartementsrecht 1**: het/de te creëren appartementsrecht(en) met betrekking tot de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het te strippen/slopen deel) als bedoeld in artikel 10 onder d dat in erfpacht zal worden uitgegeven aan Woonzorg.

c) **Appartementsrecht 2**: het/de te creëren appartementsrecht(en) met betrekking tot de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het te strippen/slopen deel) als bedoeld in artikel 10 onder d dat in erfpacht zal worden uitgegeven aan Ontwikkelaar.

d) **Appartementsrecht Stadsloket**: het te creëren appartementsrecht ten aanzien van het gedeelte van de Bouwkavel en het Belendend Perceel waarop het Stadsloket gerealiseerd wordt dan wel het gedeelte van het Erfpachtrecht dat ziet op het gedeelte van de Bouwkavel en het Belendend Perceel waarop het Stadsloket gerealiseerd wordt.

e) **Belendend Perceel**: het perceel met opstal aan Osdorpplein kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A1, A3 tot en met A11 (voor splitsing kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummer 3871). Het erfpachtrecht ten aanzien van voornoemd perceel met opstal is gesplitst bij akte van splitsing van 30 december 1987, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register [redacted] in een tweetal appartementsrechten, waarvan Ontwikkelaar en Stichting Woonzorg Nederland thans rechthebbenden zijn. Het appartementsrecht van Ontwikkelaar is ondergesplitst bij akte van ondersplitsing van 30 december 1987 ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register [redacted]

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

f) **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.

g) **Bouwaanvraag**: de door de Ontwikkelaar conform de Planning in te dienen (ontvankelijke) aanvraag om een Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwprogramma.

h) **Bouwkavel**: het perceel grond aangeduid op bladzijde 6 van het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort (matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten) als het met blauwe strepen gearceerde gedeelte en het met geel gearceerde gedeelte (ongebouwde gedeelte) dan wel het perceel grond, aangeduid als het met blauwe strepen gedeelte (onbebouwde gedeelte) op bladzijde 6 van het Kavelpaspoort (matenplan) (in het geval artikel 7.3 van toepassing is),

i) **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel en het Belendend Perceel zal ontwikkelen en realiseren, in overeenstemming met het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

[redacted]

j) **Bouwrijp maken**: het zodanig bewerken van (een gedeelte van) de Bouwkavel dat deze in Bouwrijpe staat komt te verkeren en in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma.

k) **Bouwrijpe staat**: de staat van (een gedeelte van) de Bouwkavel waarin deze in milieu hygiënische zin geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar op de wijze als beschreven in de als **Bijlage 2** aangehechte terreinspecificatie.

l) **Bouwterrein**: het gedeelte van de Bouwkavel dat uitgegeven wordt als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

m) **Definitief Ontwerp (DO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het VO, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst, op grond waarvan de Bouwaanvraag wordt ingediend.

n) **Erfpachtrecht**: het aan Ontwikkelaar in erfpacht uit te geven Appartementsrecht 2.

o) **Erfpachtrecht 1**: het onverdeelde recht van erfpacht ten aanzien van het Belendend Perceel dat ontstaat na opheffing van de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 10.2 onder a.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

p) **Garant**: [redacted] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted]

q) **Garantie**: de garantie van [redacted] zoals omschreven in artikel 19.2.

r) **Huurovereenkomst**: de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst ten aanzien van het Stadsloket.

s) **Intentieovereenkomst**: de tussen Partijen op 17 maart 2016 gesloten intentieovereenkomst.

t) **Kavelpaspoort**: de ruimtelijke en programmatische voorwaarden, die zijn aangehecht als **Bijlage 1** bij de Overeenkomst, voor het opstellen van het VO en DO en de realisatie van het Bouwprogramma.

u) **Noodspoor:** het noodspoor van de tram, gelegen langs de Bouwkavel.

v) **Omgevingsvergunning**: de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Bouwprogramma.

w) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de tussen Partijen op 12 september 2012 gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

x) **Openbare Ruimte**: het gebied rondom de Bouwkavel, nader aangeduid in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort, dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht door aanleg van de Voorzieningen.

[redacted]

y) **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst.

z) **Overmacht**: betekent feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan de Ontwikkelaar. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, een tekort of niet beschikbaarheid van/aan materieel of personeel, wanprestatie of insolventie van (onder) aannemers en/of leveranciers of soortgelijke omstandigheden in ieder geval geen overmacht opleveren.

aa) **Planning**: de bindende planning, zoals uitgewerkt in artikel 13 van de Overeenkomst.

ab) **Projectleidersoverleg**: het periodieke overleg tussen de Gemeente en Ontwikkelaar met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

ac) **Schetsontwerp**: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar opgestelde schetsontwerp, aangehecht als **Bijlage 3.**

ad) **Stadsloket**: de door Ontwikkelaar te realiseren casco bedrijfsruimte ten behoeve van het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West op de Bouwkavel en het Belendend Perceel.

ae) **Uitwerkingsplan**: het uitwerkingsplan Plein Zuid, vastgesteld door de Deelraad van de Gemeente op 25 september 2013, dat aan de Overeenkomst is aangehecht als **Bijlage 4**.

af) **Uitwerkingsplan Wro**: het uitwerkingsplan in de zin van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de Bouwkavel;

ag) **Voorlopig Ontwerp (VO)**: het voor rekening en risico van Ontwikkelaar op te stellen voorlopig ontwerp voor de realisatie van het Bouwprogramma dat in overeenstemming is met het Schetsontwerp, het Kavelpaspoort en de voorwaarden van de Overeenkomst.

ah) **Voorzieningen**: de nader vast te stellen voorzieningen, waaronder de afvalverzameling, die door of namens de Gemeente zullen worden aangelegd in de Openbare Ruimte indicatief aangeduid in het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort.

ai) [redacted]

1 o lid 1 onder c + 1 o lid 2 onder g

Artikel 2 Taken van de Gemeente

2.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst (limitatief), in haar privaatrechtelijke hoedanigheid zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk Bouwrijp maken van de Bouwkavel wat betreft het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven;

b) het binnen de gestelde termijnen nemen van een besluit omtrent het door Ontwikkelaar voorgelegde DO;

[redacted]

c) het tijdig, conform de Planning, verwijderen van het Noodspoor (ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma);

d) het voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk aanleggen van de Voorzieningen in de Openbare Ruimte, met dien verstande dat de Gemeente er naar streeft dat de aanleg van de Voorzieningen gereed is op het moment van oplevering van het Bouwprogramma.

Artikel 3 Taken van de Ontwikkelaar

3.1 Ontwikkelaar draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst, voor eigen rekening en risico zorg voor:

a) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente ter informatie zenden van het VO en het tijdig, conform de Planning, aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen van het DO;

b) het tijdig, conform de Planning, opstellen en aan de Gemeente zenden van een concept Uitwerkingsplan Wro;

c) het tijdig indienen van de Bouwaanvraag en alle overige aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma, en het voeren van overleg daarover met de betrokken instanties;

d) de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma in overeenstemming met het DO, de onherroepelijke Omgevingsvergunning en de overige voorwaarden van de Overeenkomst.

Artikel 4 Uitwerking van VO en DO

4.1 Ontwikkelaar zal het VO en DO voor eigen rekening en risico (doen) opstellen. Het VO en DO dienen ten minste te voldoen aan:
- het Schetsontwerp;
- de Huurovereenkomst;
- het Kavelpaspoort.

4.2 Zowel het VO als het DO zullen aan de Gemeente ter beschikking gesteld worden. Ontwikkelaar zal het VO alleen ter informatie aan de Gemeente zenden. De Gemeente zal het DO – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – toetsen en beoordelen op basis van alle in artikel 4.1 genoemde documenten. Deze privaatrechtelijke toetsing houdt uitdrukkelijk geen toetsing in ten aanzien van de publiekrechtelijke vereisten.

4.3 Ontwikkelaar zal het DO conform de Planning ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. De Gemeente zal het DO privaatrechtelijk toetsen en beoordelen en verstrekt eventueel commentaar uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het DO. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO niet (geheel) voldoet aan de in artikel 4.1 genoemde documenten, dan zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan

[redacted]

Ontwikkelaar meedelen. Ontwikkelaar zal het DO aanpassen en aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, uiterlijk binnen één (1) maand na ontvangst van het schriftelijke commentaar van de Gemeente. Binnen een termijn van uiterlijk één (1) maand na ontvangst van het aangepaste DO zal de Gemeente het DO opnieuw beoordelen. Keurt de Gemeente het DO (opnieuw) af, dan is sprake van een geschil, dat door middel van bindend advies beslecht zal worden op de wijze als bepaald in artikel 24.6.

4.4 De goedkeuring van het DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma (uitsluitend) voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden en dat (uitsluitend) Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO en de Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal het privaatrechtelijk goedgekeurde DO ten grondslag leggen aan de door haar in te dienen Bouwaanvraag. Ontwikkelaar zal de Bouwaanvraag indien bij het Stadsloket van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam waarna publiekrechtelijke beoordeling zal plaatsvinden.

Artikel 5 Projectleidersoverleg

5.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen eenmaal per vier (4) weken in het Projectleidersoverleg over de voortgang van het ontwerp en de realisatie van het Bouwprogramma en de afstemming daarvan met de aanleg van de Voorzieningen.

5.2 De deelnemers aan het Projectleidersoverleg zijn niet bevoegd Partijen te vertegenwoordigen. Hetgeen is besproken in het Projectleidersoverleg zal worden vastgelegd in notulen. De concept notulen zullen worden opgesteld door Ontwikkelaar binnen twee (2) weken na het Projectleidersoverleg.

5.3 De inhoud van de Overeenkomst kan niet worden gewijzigd door middel van notulen. Wijziging van de Overeenkomst kan slechts plaatsvinden door middel van een door beide Partijen ondertekende allonge.

Artikel 6 Bouwkavel en het Belendend Perceel

6.1 De Gemeente is eigenaar van de Bouwkavel. De Bouwkavel is gelegen naast het Belendend Perceel.

6.2 Partijen stellen vast dat de medewerking van [redacted] alsmede een wijziging van de erfpachtakte en splitsingsakte vereist zijn voor de realisatie van het Bouwprogramma. Als **Bijlage 5** wordt de schriftelijke verklaring van Woonzorg ten aanzien van de medewerking van [redacted] aan de realisatie van het Bouwprogramma aan de Overeenkomst gehecht.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

6.3 Het risico dat [redacted] onverhoopt niet zal meewerken aan de realisatie van het Bouwprogramma en/of aan de wijziging van voornoemde akte van erfpacht en akte van splitsing berust nadrukkelijk bij de Ontwikkelaar.

[redacted]

6.4 Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel benodigd voor het Bouwprogramma voor eigen rekening en risico te strippen of slopen. Voorts zal Ontwikkelaar het gedeelte van de opstal op het Belendend Perceel dat geen onderdeel is van het Bouwprogramma en geen onderdeel zal zijn van Appartementsrecht 1 en Appartementsrecht 2 (het met rode strepen gearceerde gedeelte weergegeven in het matenplan op bladzijde 6 van het als **Bijlage 1** aangehechte Kavelpaspoort (de Afsplitsing)) voor eigen rekening en risico slopen. Uiterlijk op de dag waarop met de bouw wordt gestart zal Ontwikkelaar een sloopmelding doen ter zake van voornoemde sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden zullen zijn afgerond uiterlijk binnen vier (4) maanden na de sloopmelding. Partijen zullen uiterlijk op 1 mei 2017 afstemmen wanneer voornoemde sloop plaats zal vinden.

6.5 Ontwikkelaar zal de appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, complexaanduiding 3892, appartementsindices A3 tot en met A11, uiterlijk op 1 oktober 2016, verkrijgen van [redacted] ter uitvoering van de onvoorwaardelijke en onherroepelijke gesloten koopovereenkomst de dato 6 april 2016 tussen [redacted] en Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal de koopovereenkomst inschrijven in de openbare registers conform het bepaalde in artikel 7:3 BW voor het ondertekenen van de Overeenkomst; een afschrift van deze akte zal als **Bijlage 6** aan de Overeenkomst worden gehecht.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

Artikel 7 Afwijking/herziening bestemmingsplan, Uitwerkingsplan Wro en indienen Bouwaanvraag

7.1 Ontwikkelaar wenst het Bouwprogramma uit te voeren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel. De Bouwkavel en het Belendend Perceel hebben de bestemming Centrum – uit te werken – 2. Partijen stellen vast dat een Uitwerkingsplan Wro benodigd is om realisatie van het Bouwprogramma mogelijk te maken. Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een Uitwerkingsplan Wro doen opstellen en in concept ter privaatrechtelijke goedkeuring aanbieden aan de Gemeente. Het Uitwerkingsplan Wro dient in overeenstemming te zijn met het vigerende bestemmingsplan (inclusief de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tot binnenplanse ontheffingen) en het Kavelpaspoort.

De Gemeente beoordeelt in haar privaatrechtelijke hoedanigheid het concept Uitwerkingsplan Wro op grond van het Kavelpaspoort binnen één (1) maand na ontvangst van het concept Uitwerkingsplan Wro. Indien de Gemeente van oordeel is dat het concept Uitwerkingsplan Wro niet voldoet aan het Kavelpaspoort zal de Gemeente dit schriftelijk en gemotiveerd aan de Ontwikkelaar berichten. Ontwikkelaar zal het concept Uitwerkingsplan Wro aanpassen binnen één (1) maand na ontvangst van de schriftelijke opmerkingen, tenzij Ontwikkelaar binnen voornoemde termijn van één maand bericht zich niet met de schriftelijke opmerkingen van de Gemeente te kunnen verenigen, in welk geval sprake is van een geschil dat zal worden beslecht overeenkomstig artikel 24.6. De Gemeente zal het concept Uitwerkingsplan Wro niet op onredelijke gronden (privaatrechtelijk) afkeuren.

[redacted]

Nadat de (privaatrechtelijke) beoordeling aan het Kavelpaspoort heeft plaatsgevonden en de Gemeente het Uitwerkingsplan Wro (privaatrechtelijk) heeft goedgekeurd, neemt de Gemeente het concept Uitwerkingsplan Wro in behandeling en vindt de publiekrechtelijke beoordeling plaats.

7.2 Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan (ten aanzien van het toegestane bouwvlak). De regels van het vigerende bestemmingsplan bieden ruimte voor de gewenste afwijking (binnenplanse ontheffing). Ontwikkelaar zal bij het indienen van de Bouwaanvraag verzoeken om deze binnenplanse ontheffing van het vigerende bestemmingsplan. Ontwikkelaar realiseert zich dat het bepaalde in artikel 14 hierop nadrukkelijk en ondubbelzinnig van toepassing is. De Gemeente zal – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan niet belemmeren.

7.3 Indien de gewenste binnenplanse ontheffing vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, is Ontwikkelaar gerechtigd om één of meerdere alternatieven ten aanzien van de binnenplanse ontheffing aan te dragen. Indien niet uiterlijk op 1 mei 2018 een binnenplanse ontheffing is verkregen en onherroepelijk is geworden geldt het navolgende:

- de Bouwkavel zal worden aangepast in die zin dat de Bouwkavel uitsluitend het perceel grond aangeduid als het met blauwe strepen gearceerde gedeelte op pagina 6 van het Kavelpaspoort zal omvatten;
- Ontwikkelaar dient het Bouwprogramma conform het vigerende bestemmingsplan (met inbegrip van Uitwerkingsplan Wro) te realiseren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel.

7.4 Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na de goedkeuring van het DO voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke Bouwaanvraag in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO.

7.5 Indien Ontwikkelaar een Bouwaanvraag indient waarbij het Bouwprogramma inhoudelijk afwijkt van het goedgekeurde DO dan zal de Gemeente Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen (de) tekortkoming(en) te herstellen binnen een redelijke termijn van maximaal één (1) maand. In geval Ontwikkelaar (de) tekortkoming(en) niet tijdig herstelt, dan verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € [redacted] (zegge: [redacted], onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het recht om de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen op grond van artikel 18.2. Ontwikkelaar is geen boete verschuldigd indien het goedgekeurde DO aangepast/gewijzigd dient te worden op grond van publiekrechtelijke vereisten die door de Gemeente – in haar publiekrechtelijke hoedanigheid – worden gesteld op basis van het Bouwbesluit 2012, zonder dat het Bouwprogramma qua bouwvolume en bebouwing afwijkt van het goedgekeurde DO.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

[redacted]

Artikel 8 Waarborgsom

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

8.1 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van € [redacted] (*zegge:* [redacted]). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen één (1) maand na dagtekening van de door de Gemeente aan Ontwikkelaar te zenden factuur; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de Gemeente is Ontwikkelaar een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke handelsrente als bedoeld onder 6:119a BW;

b) de waarborgsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht verrekend met hetgeen de Ontwikkelaar uit hoofde van het erfpachtrecht verschuldigd is;

c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Artikel 9 Verleggen Noodspoor en uitgeven in Bouwrijpe staat

9.1 Uiterlijk op 1 mei 2018 zal het Noodspoor verlegd zijn en zal de Gemeente de Bouwkavel aan Ontwikkelaar in erfpacht uitgeven (uiterste ingangsdatum Erfpachtrecht). Indien er sprake is van vertraging in het verleggen van het Noodspoor zal de Planning overeenkomstig worden aangepast, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook verschuldigd is aan Ontwikkelaar.

9.2 Indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt als gevolg waarvan de Bouwkavel later dan 1 mei 2018 in erfpacht wordt uitgegeven, zal over de periode van 1 mei 2018 tot aan de datum van uitgifte in erfpacht geen indexering van de grondprijs – zoals beschreven in artikel 11.6 – worden toegepast. Ontwikkelaar is verder niet gerechtigd tot enige schadevergoeding of vergoeding van kosten, hoe dan ook genaamd of onder welke titel dan ook, indien het verleggen van het Noodspoor vertraging oploopt.

9.3 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om het Noodspoor zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te (doen) verleggen zodat de uitgifte van het Erfpachtrecht zo spoedig mogelijk (eerder dan 1 mei 2018) kan plaatsvinden. Bij het indienen van de Bouwaanvraag zal tevens een verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente worden gedaan om het Noodspoor eerst te verwijderen en in een later stadium het nieuwe Noodspoor aan te leggen. Dit betreft een inspanningsverplichting, het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dient hier nadrukkelijk mee in te stemmen. Tevens zal in het Projectleidersoverleg de versnelling ten aanzien van het verleggen van het Noodspoor centraal staan waarbij onder andere onderzocht zal worden of de Bouwkavel in erfpacht uitgegeven kan worden indien het Noodspoor nog niet (volledig) verwijderd is, zodat reeds gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden op een ander deel van de Bouwkavel.

[redacted]

Artikel 10 Uitgifte in erfpacht

10.1 De Overeenkomst omvat tevens de onvoorwaardelijke uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaar is derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon dient nog bepaald te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 11. De uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000"). Het Erfpachtrecht wordt gevestigd binnen twee (2) weken nadat het gedeelte van de Bouwkavel dat als Bouwterrein in erfpacht wordt uitgegeven in Bouwrijpe staat zal verkeren (eventueel met aanwezigheid van Noodspoor, zoals omschreven in artikel 9.3).

10.2 Het Belendend Perceel is reeds uitgegeven in erfpacht. Voor het vestigen van het Erfpachtrecht zullen de volgende goederenrechtelijke stappen worden doorlopen.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

a) de Ontwikkelaar en [redacted] heffen de splitsing van het Belendend Perceel in appartementsrechten op, waardoor Ontwikkelaar en [redacted] onverdeeld erfpachter worden van het Belendend Perceel. Op deze wijze ontstaat het Erfpachtrecht 1;
b) de Ontwikkelaar en [redacted] zullen om niet afstand doen van het Erfpachtrecht 1, welke afstanddoening door de Gemeente zal worden aanvaard, met als rechtsgevolg dat de Gemeente vol eigenaar wordt van het Belendend Perceel;
c) de Afsplitsing, wordt door de Gemeente kadastraal afgesplitst en is geen onderdeel van de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 10.2 onder d;
d) de Gemeente zal de Bouwkavel en het Belendend Perceel (minus het afgesplitste deel als bedoeld in artikel 10.2 onder c) splitsen in appartementsrechten, waarbij twee of meerdere appartementsrechten zullen ontstaan, te weten één of meerdere appartementsrechten die aan Woonzorg in erfpacht zal/zullen worden uitgegeven (Appartementsrecht 1) en één of meerdere appartementsrechten die aan Ontwikkelaar in erfpacht zal/zullen worden uitgegeven (Appartementsrecht 2);
e) de Gemeente zal Appartementsrecht 1 aan [redacted] uitgeven in erfpacht onder gelijke voorwaarden als genoemd in de oorspronkelijke uitgifteakte, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam in register [redacted] doch enkel voor zover betrekking hebbende op de woningen met uitdrukkelijke van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen 1985 voor tijdelijke erfpacht en waarbij uitgangspunt is dat Woonzorg niet in financiële zin wordt benadeeld als een gevolg van deze herstructurering;
f) de Gemeente zal Appartementsrecht 2 aan Ontwikkelaar uitgeven in erfpacht onder de voorwaarden als genoemd in de Overeenkomst.

10.3 De goederenrechtelijke structurering als beschreven in artikel 10.2 zal op hetzelfde moment plaatsvinden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar te kiezen notaris. De kosten van de goederenrechtelijke structurering zijn voor Ontwikkelaar.

10.4 Bij de uitgifte van het Erfpachtrecht zal een bedrag ter grootte van € [redacted] (*zegge:* [redacted]), prijspeil 1 januari 2015 ten aanzien van de waarde van de Afsplitsing en de nadeelcompensatie met betrekking tot de Afsplitsing verrekend worden met de afkoopsom van de grondwaarde. Dit bedrag zal worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6 tot aan het moment dat de Afsplitsing gereed is voor de sloopwerkzaamheden.

[redacted]

Artikel 11 Erfpachtcanon

11.1 De minimale grondwaarde van het Belendend Perceel en de Bouwkavel bedraagt in ieder geval € [redacted] (*zegge:* [redacted], prijspeil 1 januari 2015, inclusief optimalisatiekorting (zie artikel 11.4) en reductie (zie artikel 11.3). Op basis hiervan is – rekening houdend met de restant looptijd van het bestaande erfpachtrecht van het Belendende perceel – de minimale afkoopsom voor 50 jaar van het Erfpachtrecht berekend, zijnde € [redacted] (zegge: [redacted]. De afkoopsom en grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

11.2 De definitieve grondwaarde en daaruit volgend de afkoopsom van het Erfpachtrecht zullen worden berekend op grond van het Bouwprogramma conform de bij het ondertekenen van de Overeenkomst geldende versie van de NEN 2580 en de volgende van toepassing zijnde grondprijzen (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	**Eenheid**	**Grondprijs (prijspeil 1 januari 2015)**
Stadsloket	Per m² BVO	€ [redacted]
Detailhandel/winkels begane grond	Per m² BVO	€ [redacted]
Expeditie	Per m² BVO	€ [redacted]
Horeca (niet zijnde fastfood)	Per m² BVO	€ [redacted]
Paviljoen op verdieping	Per m² BVO	€ [redacted]

Indien het Bouwprogramma zoals weergegeven in de als **Bijlage 7** aangehechte indicatieve voorbeeldberekening niet wijzigt, dan is Ontwikkelaar de minimale afkoopsom als weergegeven in artikel 11.1 verschuldigd welke zal worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Indien er een wijziging van het Bouwprogramma plaatsvindt, zullen deze wijzigingen afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 11.6. Als **Bijlage 7** wordt een indicatieve voorbeeld berekening aangehecht ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom. Aan deze bijlage kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve grondwaarde en afkoopsom kunnen niet lager zijn dan de minimale grondwaarde en minimale afkoopsom zoals weergegeven in artikel 11.1.

11.3 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom voor het Erfpachtrecht geldt dat er voor het thans bestaande erfpachtrecht (Belendend Perceel) (als het ware) een vervroegde herziening c.q. verlenging van het bestaande tijdvak van het erfpachtrecht plaats zal vinden, gecombineerd met een perceeluitbreiding met betrekking tot de Bouwkavel, zodat er vanaf de ingangsdatum van de beoogde uitgifte van het Erfpachtrecht een nieuw tijdvak van 50 jaar zal ingaan. Voorts zullen de grondprijzen ten aanzien van het Bouwprogramma welke uitsluitend wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het Belendend Perceel dat ten tijde van ondertekenen van de Overeenkomst reeds in erfpacht is uitgegeven aan (een rechtsvoorganger van) Ontwikkelaar bij akte van 20 februari 1986 ingeschreven in de openbare register te

[redacted]

Amsterdam in register [redacted] (tot uiterlijk 31 oktober 2034) worden gereduceerd met vijfentwintig (25) procent.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

11.4 Ten aanzien van de berekening van de grondwaarde en de afkoopsom ten aanzien van de Bouwkavel geldt dat er een optimalisatiekorting van 10% geldt over de grondprijzen zoals weergegeven in de tabel bij 11.2, uitgezonderd de grondprijzen voor stadsloket en paviljoen op verdieping.

11.5 Binnen acht (8) weken na indienen van de Bouwaanvraag zal de Gemeente Ontwikkelaar een (uitgewerkte) overeenkomst tot erfpachtbevestiging doen toekomen. Voornoemde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en daarmee de definitieve grondwaarde, erfpachtcanon en afkoopsom zullen gebaseerd zijn op c.q. een nadere uitwerking zijn van de als **Bijlage 8** aangehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. De Ontwikkelaar zal de erfpachtcanon over het volle nieuwe erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar afkopen, middels een betaling van een afkoopsom ineens.

11.6 De in dit artikel genoemde grondprijzen, grondwaarde en de afkoopsom van de grondwaarde zijn prijspeil 1 januari 2015, exclusief omzetbelasting en zullen geïndexeerd worden tot het moment van ingangsdatum Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2015 (CPI = 98,15). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 12 Stadsloket

12.1 Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het Stadsloket realiseren op de Bouwkavel en het Belendend Perceel conform de voorwaarden zoals overeengekomen in de Huurovereenkomst. Partijen zullen de Huurovereenkomst en deze Overeenkomst gelijktijdig ondertekenen en een afschrift van de Huurovereenkomst aanhechten als **Bijlage 9**. Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal tevens de Huurovereenkomst van rechtswege eindigen. Indien de Huurovereenkomst op enig moment eindigt c.q. nimmer in werking treedt, zal Ontwikkelaar niet langer de verplichting hebben om het Stadsloket conform de Huurovereenkomst te realiseren. Het eindigen c.q. nimmer inwerking treden van de Huurovereenkomst heeft geen gevolgen voor de uitgifte en inhoud van het Erfpachtrecht.

Artikel 13 Planning

13.1 De data en termijnen genoemd in de Planning zijn bindend, met uitzondering van de datum van het zenden van het VO ter goedkeuring aan de Gemeente.

[redacted]

13.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

13.3 Ingeval van vertraging ten opzichte van de Planning schuiven alle in de Planning genoemde momenten met een gelijke periode op, indien en voor zover de Ontwikkelaar aantoont dat de opgetreden vertraging wordt veroorzaakt door Overmacht of door toedoen van de Gemeente. Partijen zullen in dat geval gezamenlijk de gewijzigde Planning vaststellen.

13.4 De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

Onderwerp	**Artikel**	**Termijn**
Verkrijgen appartementsrechten van [redacted]	Artikel 6	uiterlijk 1 oktober 2016
Betaling waarborgsom	Artikel 8	binnen één (1) maand na ondertekening Overeenkomst
Opstellen en indienen Uitwerkingsplan Wro	Artikel 7	binnen drie (3) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Behandeltermijn Gemeente Uitwerkingsplan WrO	Artikel 7	publiekrechtelijke termijnen
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	Artikel 4	de streefdatum is binnen drie (3) maanden na in behandeling nemen van het Uitwerkingsplan Wro
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	Artikel 4	Binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst
Indienen Bouwaanvraag	Artikel 7	uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO
Noodspoor verleggen en uitgifte in erfpacht Bouwkavel in Bouwrijpe staat	Artikel 9	1 mei 2018 of zoveel eerder/later als geldt op grond van artikel 9

Artikel 14 Publiekrechtelijke taak van de Gemeente

14.1 De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.

14.2 Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is de procedure met betrekking tot het vaststellen door de Gemeenteraad van het Uitwerkingsplan Wro alsmede de verkrijging door Ontwikkelaar van overige benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

14.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van (publiekrechtelijke) besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

[redacted]

Artikel 15 Planschade

15.1 Ontwikkelaar is gehouden om eventuele planschade van derden die verband houdt met de ontwikkeling van het Bouwprogramma te vergoeden indien deze planschade het gevolg is van wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan die op verzoek van Ontwikkelaar plaats hebben gevonden. Alle kosten, waaronder maar niet beperkt tot de kosten van de planschade adviseur, de kosten van eventuele juridische procedures/minnelijke regelingen of overige kosten die uit een eventuele aanvraag in verband met planschadevergoeding voortvloeien, komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal deze kosten binnen twee (2) weken na ontvangst van de factuur voldoen.

15.2 De Gemeente zal aanvragen van derden tot vergoeding van planschade die voortvloeien uit en/of samenhangen met (de realisatie van) het Bouwprogramma in behandeling nemen conform het vigerende beleid van de Gemeente (thans de Procedureverordening planschadevergoedingen Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam).

15.3 De Gemeente zal een planschade adviseur aanstellen om het verzoek tot vergoeding van planschade te beoordelen. De door de Gemeente ingeschakelde planschade adviseur zal Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om te reageren op de aanvraag om vergoeding van planschade. Voorts zal Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de planschade adviseur.

15.4 De Gemeente besluit uiteindelijk op de aanvraag tot de vergoeding van planschade. Indien de Gemeente een vergoeding tot planschade vaststelt en deze uitkeert op basis van een onherroepelijk besluit daartoe, is Ontwikkelaar gehouden om het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden.

15.5 Ontwikkelaar is – in overleg met de Gemeente – gerechtigd om met een derde die een aanvraag tot vergoeding van planschade heeft ingediend een minnelijke regeling overeen te komen. Indien een minnelijke regeling overeen gekomen wordt, zal Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de schade lijdende partij voldoen.

Artikel 16 Fiscaal

16.1 Partijen streven ernaar om de Bouwkavel (met uitzondering van het Appartementsrecht Stadsloket) uit te geven als Bouwterrein, zodat de uitgifte belast zal zijn met omzetbelasting. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd.

16.2 De Gemeente zal het Appartementsrecht Stadsloket in erfpacht uit geven als onbebouwde grond, niet-bouwterrein c.q. oudbouw in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de uitgifte (gedeeltelijk) vrijgesteld zal zijn van omzetbelasting. De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van Ontwikkelaar en is niet in de erfpachtcanon begrepen of verdisconteerd. Indien op verzoek van Ontwikkelaar het Appartementsrecht Stadsloket toch als Bouwterrein uitgegeven wordt dan is de Gemeente ten

[redacted]

aanzien van de compensatie uit hoofde van de Huurovereenkomst omdat de omzetbelasting niet aftrekbaar is ten aanzien van de uitgifte in erfpacht van het Appartementsrecht Stadsloket (artikel 11.6 van de Huurovereenkomst) slechts gehouden om maximaal het bedrag te vergoeden dat Ontwikkelaar verschuldigd zou zijn indien het Appartementsrecht Stadsloket wel in de overdrachtsbelasting zou zijn uitgegeven.

16.3 Partijen zullen zich inspannen om de uitgifte van het Erfpachtrecht en de in artikel 10 beschreven goederenrechtelijke stappen op een voor de Ontwikkelaar zo fiscaal gunstige wijze te doen plaatsvinden, zonder dat zulks tot een voor de Gemeente ongunstiger situatie mag leiden en/of consequenties mag hebben voor de Planning. Uiterlijk op 1 mei 2017 zal de Ontwikkelaar de Gemeente berichten welk gedeelte van de Bouwkavel als Bouwterrein uitgegeven dient te worden.

16.4 Indien de Gemeente het Appartementsrecht Stadsloket zal uitgeven als onbebouwde grond, niet-bouwterrein c.q. oudbouw in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan zal de Gemeente Ontwikkelaar volledig compenseren voor de (redelijke) kosten voor het alsnog Bouwrijp maken door Ontwikkelaar van het Appartementsrecht Stadsloket (voor zover betrekking hebbende op het gedeelte van de Bouwkavel dus niet op het deel van Appartementsrecht Stadsloket dat zal worden gerealiseerd op het Belendend Perceel). Ter vaststelling van de compensatie zullen Partijen bij ten minste drie (3) partijen op basis van een open begroting een offerte opvragen ten aanzien van een kostenbegroting voor het alsnog Bouwrijp maken van het Appartementsrecht Stadsloket (voor zover betrekking hebbende op het gedeelte van de Bouwkavel). De Gemeente zal de kosten vergoeden ter hoogte van maximaal de kosten die blijken uit de meeste voordelige offerte.

16.5 Indien de Gemeente een overig deel van de Bouwkavel (niet zijnde het Appartementsrecht Stadsloket) op verzoek van Ontwikkelaar zal uitgeven als onbebouwde grond, niet-bouwterrein c.q. oudbouw in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan zal de Gemeente Ontwikkelaar compenseren voor de (redelijke) kosten voor het alsnog Bouwrijp maken door Ontwikkelaar van dat gedeelte van de Bouwkavel. Ter vaststelling van de compensatie zullen Partijen bij ten minste drie (3) partijen op basis van een open begroting een offerte opvragen ten aanzien van een kostenbegroting voor het alsnog Bouwrijp maken van dat gedeelte van de Bouwkavel. De Gemeente zal de kosten vergoeden ter hoogte van maximaal de kosten die blijken uit de meeste voordelige offerte met dien verstande dat de vergoeding aan Ontwikkelaar nooit hoger zal zijn dan het totale bedrag, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, waarvoor de Gemeente deze werkzaamheden zou hebben kunnen (laten) verrichten (indien uitgifte in de omzetbelasting plaats zou vinden).

Artikel 17 Integriteitsclausule

17.1 De integriteitsclausule aangehecht als **Bijlage 10** maakt integraal deel uit van de Overeenkomst en is nadrukkelijk van toepassing op Ontwikkelaar.

[redacted]

Artikel 18 Duur van de Overeenkomst en tussentijdse beëindiging

18.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en de aanleg van de Voorzieningen.

18.2 Onverminderd het bepaalde in de integriteitsclausule (**Bijlage 10**) en de wettelijke ontbindings- en beëindigingsmogelijkheden, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:

(i) de betaling van de waarborgsom als bedoeld in artikel 8 uitblijft; of

(ii) Ontwikkelaar niet uiterlijk op 1 oktober 2016 de appartementsrechten van het Belendend Perceel heeft verkregen; of

(iii) Ontwikkelaar niet binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van de Overeenkomst een concept Uitwerkingsplan Wro aan de Gemeente ter goedkeuring voorlegt; of

(iv) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Overeenkomst een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

(v) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO een ontvankelijke Bouwaanvraag indient op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO; of

(vi) aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken; of

(vii) Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.

18.3 Ingeval van een (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst kan Ontwikkelaar geen enkele aanspraak meer doen gelden op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

18.4 De Gemeente is na de (tussentijdse) beëindiging van de Overeenkomst gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaar in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaar gemaakte redelijke kosten.

18.5 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van artikel 18.2 tussentijds opzegt, zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige rechtshandeling is vereist, jegens de Gemeente de waarborgsom zoals genoemd in artikel 8 verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn.

18.6 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden daarvan, zal van rechtswege de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht, zoals aangehecht als **Bijlage 8** eindigen, tenzij het Erfpachtrecht reeds aan Ontwikkelaars is uitgegeven (in welk geval de beëindiging van de Overeenkomst geen gevolgen zal hebben voor de uitgifte van het Erfpachtrecht). Indien de overeenkomst tot uitgifte van het Erfpachtrecht eindigt, heeft Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook.

[redacted]

Artikel 19 Zekerheidsstelling

19.1 Om realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel en het Belendend Perceel te allen tijde mogelijk te maken, ook indien Ontwikkelaar om welke reden dan ook niet meer in staat is het Bouwprogramma te ontwikkelen en een derde het Bouwprogramma ontwikkelt, verleent Ontwikkelaar een onherroepelijke volmacht om de akte van uitgifte in erfpacht ten aanzien van het Fly-Inn blok van 8 december 1971 ingeschreven in de openbare register te Amsterdam in register [redacted] e wijzigen en een kwalitatieve verplichting te vestigen ten aanzien van zowel het Fly-Inn blok als het Woonzorg blok (Belendend Perceel), een en ander conform de akte die is aangehecht als **Bijlage 11**. Als **Bijlage 12** wordt de onherroepelijke volmacht aangehecht. Deze akte zal worden gepasseerd op dezelfde dag als de overdracht aan Ontwikkelaar zal plaatsvinden zoals omschreven in artikel 6.5.

19.2 Voor het geval Ontwikkelaar niet nakomt en de Gemeente aan haar verplichtingen heeft voldaan, verbindt de Garant zich bij wijze van een eigen zelfstandige verbintenis ten gunste van de Gemeente om de Overeenkomst volledig na te komen, waaronder de verplichting om het Bouwprogramma te realiseren conform het bepaalde in de Overeenkomst, doch uitsluitend in zoverre en voor zolang als Ontwikkelaar de Overeenkomst zelf niet nakomt. Indien de Gemeente Ontwikkelaar aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant daarvan in kennis stellen. Indien de Gemeente de Garant aanspreekt tot nakoming zal de Gemeente de Garant een redelijke termijn tot nakoming gunnen. In verband met het voorgaande ondertekent de Garant de Overeenkomst.

10 lid 1 onder c + 10 lid 2 onder g

19.3 Indien en voor zover zowel Ontwikkelaar als de Garant niet in staat zijn om welke reden dan ook de verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen en de Gemeente de Overeenkomst opzegt op grond van artikel 18.2, is de Gemeente éénmalig gerechtigd om de rechten ten aanzien van het Belendend Perceel van zowel het Woonzorg blok als het Fly- Inn blok te verkrijgen tegen betaling van een bedrag van tenminste € [redacted] *zegge:* [redacted]. De definitieve verkrijgingsprijs zal alsdan worden vastgesteld door een door Partijen aangewezen onafhankelijke RICS taxateur waarbij het uitgangspunt van de taxatie de in het Bouwprogramma voorgenomen bestemming van de percelen zal zijn. Indien Ontwikkelaar en Garant niet binnen drie (3) maanden nadat de Gemeente de definitieve verkrijgingsprijs schriftelijk van de onafhankelijke RICS taxateur heeft ontvangen het schriftelijke bericht van de Gemeente hebben ontvangen dat zij de rechten tot die percelen wenst te verkrijgen voor die verkrijgingsprijs, staat het Ontwikkelaar en Garant vrij de rechten tot die percelen aan een derde te vervreemden.

Artikel 20 Informatie-uitwisseling

20.1 Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene partij verlangd kan worden, door de andere partij niet behoeft te worden verstrekt.

[redacted]

20.2 De bij de Overeenkomst behorende Bijlagen maken onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de Bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 21 Overdracht rechten en verplichtingen

21.1 De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Weigeringsronden zijn in ieder geval (dit betreft geen limitatieve opsomming):

- indien de beoogde partij niet solvabel is;
- indien de beoogde partij niet door de Bibob-toets komt;
- indien de beoogde partij niet tevens het Belendend Perceel zal verkrijgen.

21.2 Indien Ontwikkelaar het Erfpachtrecht wil doen vestigen op naam van (een) ander(en), behoeft de Ontwikkelaar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente bereid is om toestemming te verlenen is zij bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden en garanties te verlangen voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst en het Erfpachtrecht. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

21.3 Ontwikkelaar zal de Gemeente schriftelijk berichten over een voornemen tot juridische splitsing, uiterlijk op de datum van publicatie van het splitsingsvoorstel als bedoeld in artikel 2:334a BW.

Artikel 22 Geheimhouding

22.1 Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van deze Overeenkomst en Bijlagen voor zover deze niet reeds openbaar zijn. Behoudens uitdrukkelijk vooraf schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij, zullen Partijen geen mededelingen doen aan derden over deze Overeenkomst, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en/of daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een partij hiertoe wettelijk verplicht is. Het vorenstaande heeft geen betrekking op adviseurs, die gebonden zijn aan een wettelijke of contractuele geheimhoudingsverplichting.

22.2 Het bepaalde in dit artikel blijft van kracht gedurende een periode van vijf (5) jaar na het einde van de Overeenkomst.

Artikel 23 Kennisgevingen

23.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van de Overeenkomst aan een partij moeten worden gedaan, dienen bij aangetekende brief te geschieden en aan de navolgende adressen te worden gericht:

Ten aanzien van de Gemeente:

[redacted]

Dagelijks bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Plein 40-45
1064 SW Amsterdam

Ten aanzien van Ontwikkelaar:
[redacted]

Of een zodanig ander adres als door een hunner schriftelijk bij brief aan de andere partij is medegedeeld.

Artikel 24 Slotbepalingen

24.1 Partijen dragen ieder de eigen kosten die zij maken in verband met de (uitvoering van de) Overeenkomst.

24.2 De Overeenkomst en de Bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd door middel van schriftelijke overeenstemming in een allonge bij de Overeenkomst.

24.3 Indien een bepaling van de Overeenkomst wegens, maar niet beperkt tot, strijdigheid met enig wettelijk voorschrift ongeldig is, zullen de overige bepalingen hun volle werking behouden. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig doel en strekking van de Overeenkomst, zodat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

24.4 De Overeenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen vormen de volledige rechtsverhouding tussen Partijen met betrekking tot de Bouwkavel en het Bouwprogramma. De Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken die Partijen ten aanzien van de Bouwkavel en het Bouwprogramma hebben gemaakt. Door ondertekening van de Overeenkomst bevestigen Partijen dat de bepalingen uit de Intentieovereenkomst en Ontwikkelovereenkomst (beide aangehecht als **Bijlage 13**) volledig zijn uitgewerkt, en niet herleven, mocht de Overeenkomst eindigen. Door ondertekening van de Overeenkomst vervallen alle eerder gemaakte afspraken, welke niet zullen herleven in het geval de Overeenkomst eindigt.

24.5 Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

24.6 Eventuele geschillen betreffende het DO en/of het Uitwerkingsplan Wro zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de Overeenkomst zullen Partijen in goed overleg gezamenlijk een bindend adviseur benoemen. Deze bindend adviseur zal eventuele geschillen betreffende het DO en/of het Uitwerkingsplan Wro beslechten door middel van een voor beide Partijen bindend advies. De bindend adviseur zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) werkdagen nadat het geschil aan de bindend adviseur is voorgelegd. Ingeval Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de te benoemen deskundige, dan zal de deskundige op verzoek van de meeste gerede partij worden benoemd door de voorzitter van de Raad van

[redacted]

Arbitrage voor de Bouw op grond van de lijst met Architect-leden. Partijen dragen gezamenlijk ieder voor de helft de kosten van de bindend adviseur. De bindend adviseur zal, wanneer de opgelopen vertraging als gevolg van het bindend advies uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen, de termijnen in de Planning verlengen met de duur van de vertraging die aan de Gemeente is toe te rekenen.

24.7 Alle overige geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam. Van een geschil is sprake indien een der Partijen het als zodanig aanmerkt.

[Handtekeningenpagina volgt op de volgende pagina]

[redacted]

Aldus opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 19 juli 2016:

A. Baâdoud
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

[redacted]

10 lid 1 onder c
+
10 lid 2 onder e

[redacted]

Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende Bijlagen, die deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Kavelpaspoort Bouwkavel;
Bijlage 2: Terreinspecificatie;
Bijlage 3: Schetsontwerp;
Bijlage 4: Uitwerkingsplan;
Bijlage 5: Verklaring van Stichting Woonzorg Nederland;
Bijlage 6: Afschrift akte inschrijving koopovereenkomst in openbare registers;
Bijlage 7: Voorbeeldberekening financiële voorwaarden;
Bijlage 8: Overeenkomst erfpachtuitgifte;
Bijlage 9: Huurovereenkomst;
Bijlage 10: Integriteitsclausule;
Bijlage 11: Concept akte wijziging erfpachtrecht en vestigen kwalitatieve verplichting;
Bijlage 12: Volmacht ten aanzien van passeren akte;
Bijlage 13: Ontwikkelingsovereenkomst en Intentieovereenkomst.

Paraaf Partijen

[redacted]

