CONVENANT HOOGSTRATEN DIVERSITEITSAANPAK

Ondergetekenden:

I. de **gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijk rechtspersoon met zetel in Amsterdam, gevestigd aan het adres Amstel 1 in (1011 PN) Amsterdam, vertegenwoordigd door haar wethouder [redacted] afzonderlijk te noemen: "de gemeente Amsterdam;

II. **BIZ Vereniging van Dam tot Stopera,** een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid gevestigd in Amsterdam, die kantoor houdt aan het adres Damstraat 14-16; 1012JM te Amsterdam, vertegenwoordigd door [redacted] van de BIZ [redacted], afzonderlijk te noemen: "BIZ Vereniging van Dam tot Stopera";

III. **N.V. Zeedijk**, een naamloze vennootschap gevestigd in Amsterdam, die kantoor houdt aan het adres Zeedijk 47 in (1012 AR) Amsterdam, vertegenwoordigd door [redacted] afzonderlijk te noemen: "NV Zeedijk";

IV. **1012 Inc.**, een naamloze vennootschap gevestigd aan het adres Sarphatistraat 370 B7-9, 1018 GW Amsterdam, vertegenwoordigd door [redacted] directeur bestuurder van 1012Inc NV, Stadsgoed Monumenten BV en Stadsgoed Fonds BV.

V. **Stichting Stadgenoot,** woningcorporatie gevestigd in Amsterdam, die kantoor houdt aan de Sarphatistraat 370/410 te Amsterdam, vertegenwoordigd door haar [redacted]

VI. **De Universiteit van Amsterdam,** een publiekrechtelijk rechtspersoon met zetel in Amsterdam, gevestigd aan het Spui 21, (1012 WX) Amsterdam, vertegenwoordigd door lid van het College van Bestuur, portefeuillehouder financiën en bedrijfsvoering, [redacted]

VII. **Eberhardt vastgoed bv,** vennootschap vertegenwoordigd door de [redacted] gevestigd in Amsterdam aan het adres Damstraat 14 te Amsterdam.

VIII. A. **Kok onroerend Goed B.V. en Kok Onroerende Zaken B.V.** beide vennootschappen hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de** [redacted] gevestigd in Amsterdam, aan het adres Oude Hoogstraat 4 en 10 en Oude Hoogstraat 14-18 te Amsterdam.

ACHTERGROND EN DOELSTELLINGEN

A. De convenantpartners zijn belanghebbenden bij de Nieuwe Hoogstraat en Oude Hoogstraat in Amsterdam. De gemeente Amsterdam is eigenaar van verschillende vastgoedobjecten in de betreffende straten en is het bevoegd gezag voor de handhaving van de regelgeving van de Algemene plaatselijke verordening en op het gebied van het omgevingsrecht. BIZ Vereniging van Dam tot Stopera. is aangewezen als vereniging als bedoeld in artikel 7 Wet BIZ voor de BIZ van Dam tot Stopera (de Hoogstraten zijn binnen haar gebied gelegen). De andere

convenantpartners zijn allen eigenaar van een of meerdere vastgoedobjecten in de Oude Hoogstraat of Nieuwe Hoogstraat.

B. Vanuit hun maatschappelijke doelstellingen hebben de convenantpartners besloten om samen te werken voor de verbetering van het woon- en werkklimaat van de Hoogstraten. Zij zullen dit doen door een gezamenlijk beleid te voeren voor de verhuur van de bedrijfsruimten ex artikel 7:290 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek in de plint op de begane grond(de zogenaamde voor publiektoegankelijke middenstandsbedrijfsruimte (hierna Bedrijfsruimten) en door de handhaving van de huurrechtelijke en publiekrechtelijke regels. De handhaving van publiekrechtelijke regelgeving vindt plaats door het bevoegde gezag (t.a.v. de Bedrijfsruimten en op de openbare weg). Tevens leveren de convenantspartijen een gezamenlijke inspanning - voor zover binnen hun mogelijkheden en bevoegdheden- om de sociale cohesie te versterken en ervoor te zorgen dat Bedrijfsruimten bij vervreemding in goede handen blijven.

C. Het doel van het gemeenschappelijk beleid is om:

   a. te komen tot een evenwichtige branchering van de Bedrijfsruimten, waardoor enerzijds een aangenaam verblijfsklimaat ontstaat (met als gevolg kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de passantenstromen) en anderzijds de bewoonbaarheid gewaarborgd blijft.
   b. te komen tot een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid, waarvoor handhaving van de regels noodzakelijk is.

D. Het verhuur- en handhavingsbeleid zal door de convenantpartners gezamenlijk worden vastgesteld, met behoud van de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam voor de handhaving van de publiekrechtelijke regelgeving, zoals de APV. De convenantpartners zullen hun kennis en kunde ter beschikking stellen voor het formuleren van het beleid.

E. De gemeente Amsterdam zal haar netwerk en apparaat beschikbaar stellen om in contact te komen met zo veel mogelijk eigenaren en ondernemers om hen te bewegen zich aan (de doelstellingen van) het convenant te binden en maatregelen te nemen ten behoeve van een straatgericht verhuur- en handhavingsbeleid

AFSPRAKEN

<u>Gemeenschappelijk verhuurbeleid</u>

1. De convenantpartners spannen zich in om een gemeenschappelijk verhuurbeleid voor Bedrijfsruimten te formuleren over in ieder geval de volgende onderwerpen:

   a. de branchering, zowel ten aanzien van de gewenste functies als ten aanzien van de functies die niet zullen worden toegestaan;
   b. (gedrags)voorschriften ten aanzien van het gebruik van de Bedrijfsruimten door de ondernemers;
   c. de uitstraling van de Bedrijfsruimten.

2. de convenantpartners die vastgoedeigenaar zijn, zullen het gemeenschappelijke verhuurbeleid met betrekking tot Bedrijfsruimten uitvoeren en naleven. Zij zullen het verhuurbeleid vastleggen in te sluiten huurovereenkomsten en zoveel mogelijk bij bestaande huurovereenkomsten toepassen, zo nodig en zo mogelijk handhavend optreden, met inachtneming van de rechten en plichten van de reeds zittende huurders.

3. de BIZ Vereniging van Dam tot Stopera. zal het gemeenschappelijke verhuurbeleid met betrekking tot Bedrijfsruimten actief met de ondernemers in de Hoogstraten communiceren en bij het benaderen van potentiële ondernemers het gemeenschappelijke verhuurbeleid voor de Bedrijfsruimten in acht nemen.

Gemeenschappelijk handhavingsbeleid

4. De BIZ vereniging conformeert zich aan de publiekrechtelijke regelgeving en het gemeenschappelijk verhuurbeleid en zal haar leden actief aanspreken op de naleving ervan.

5. De gemeente Amsterdam zal contactpersonen aanwijzen die de BIZ Vereniging van Dam tot Stopera rechtstreeks kan benaderen bij een overtreding van de publiekrechtelijke regelgeving. De gemeente Amsterdam zal zich inspannen om betreffende overtreding te beëindigen. Daarnaast voert de gemeente uit eigen beweging haar handhaving- en toezichttaken uit.

6. De convenantpartners die vastgoedeigenaar zijn, zullen een contactpersoon aanwijzen bij wie BIZ Vereniging van Dam tot Stopera overtredingen van het gemeenschappelijke verhuurbeleid mbt Bedrijfsruimten kan melden. De betreffende convenantpartner zal ervoor zorgdragen dat - daar waar de huurovereenkomsten dat mogelijk maken - er met een beroep op de contractuele afspraken handhavend zal worden opgetreden. De convenantpartners dienen maatregelen te treffen die in verhouding staan tot de ernst van de overtreding.

Werkwijze

7. De convenantpartners zullen zich inspannen om:
    a. Zo veel mogelijk eigenaren van vastgoed, ondernemers en bewoners van/in de Hoogstraten bij de doelstellingen van het convenant te betrekken.
    b. Zo veel mogelijk vastgoedeigenaren te overtuigen tot het convenant toe te treden.

8. De convenantpartners zullen hun kennis en kunde over het gebruik en beheer van vastgoed inbrengen. NV Zeedijk zal op basis van een inventarisatie van de huidige status met een eerste voorstel komen voor het gemeenschappelijk verhuurbeleid.

9. Om de branchering in de Hoogstraten divers te houden is meer nodig dan een gezamenlijk verhuur-en handhavingsbeleid. Een meer integrale aanpak op het terrein van Schoon-heel-veilig, ondermijning, positionering en economische haalbaarheid zijn opgenomen in de appendix en worden uitgewerkt in het gezamenlijke werkplan.

Toe- en uittreding

10. De convenantpartners verbinden zich aan de naleving van het convenant. Zij kunnen uittreden met in achtneming van een opzegtermijn van 4 maanden door een schriftelijke kennisgeving aan de BIZ van Dam tot Stopera. De BIZ van Dam tot Stopera zal de andere convenantpartners daarvan mededeling doen.

11. Het is voor alle vastgoedeigenaren in de Hoogstraten mogelijk om tot het convenant toe te treden door een schriftelijke kennisgeving aan de NV Zeedijk (tot een nadere uitwerking van de werkafspraken). NV Zeedijk zal de convenantpartners daarvan direct mededeling doen. Indien geen van de convenantpartners na een screening (nader uit te werken in overleg) binnen veertien dagen na toezending van de resultaten van de screening, blijk heeft gegeven van zwaarwichtige bezwaren, zal de kandidaat-partner een afschrift van het convenant ondertekenen en vanaf dat moment partij zijn bij het convenant.

12. De convenantpartners zullen zich bij vervreemding van Bedrijfsruimten in de Hoogstraten inspannen om de convenantafspraken over te dragen op de rechtsopvolger(s). Dit kunnen zij onder andere doen door het betrokken vastgoed eerst aan de andere convenantpartners te koop aan te bieden of toetreding tot het convenant punt van onderhandeling met de koper te maken.

13. De convenantpartners die eigenaar zijn van Bedrijfsruimten in de Hoogstraten zullen in samenwerking met de gemeente Amsterdam de mogelijkheden onderzoeken om bij vervreemding van Bedrijfsruimten de integriteit van de kandidaat-koper(s) te (laten) screenen en/of met een regeling van de branchering, zoals in postcodegebied 1012 binnen de gemeente gebruikelijk door toepassing van de "Van Traabepalingen" op de nemen in de verkoop- en aktes.

ONDERTEKENING

Dit convenant is in zevenvoud door partijen ondertekend in Amsterdam op 7 maart 2018.

Gemeente Amsterdam

[redacted]

BIZ Vereniging van Dam tot Stopera

[redacted]

N.V. Zeedijk

[redacted]

1012 Inc.

[redacted]

Stichting Stadgenoot

[redacted]

Universiteit van Amsterdam

[redacted]

A. Kok Onroerend Goed B.V en Kok Onroerende Zaken B.V.

[redacted]

Eberhardt Vastgoed BV

[redacted]

APPENDIX

Overeengekomen afspraken die uitgewerkt worden in het werkprogramma

- **'Gebiedsgebonden teams'**: handhaving en reinigingstaken worden in gebiedsgebonden Schoon/Heel/Veiligteams met binding in de buurt uitgevoerd.
  De gemeente ontwikkelt deze teams en zorgt zo spoedig mogelijk voor introductie hiervan in de Hoogstraten;

- **Ondermijningsthema**: de werkgroep Hoogstraten zal met enige regelmaat een 'signaleringsgesprek' voeren met de Amsterdamse Aanpak Ondermijning (voormalig Van Traa-team) en met het Coördinatieteam Wallen. Waar mogelijk wordt informatie gedeeld over beleidslijnen.

- **Aanvullende voorwaarden voor verhuur/eigendom opnemen in convenant of onderliggende huurcontracten:** kennis van de NV Zeedijk en het voormalig Van Traa-team (nu Amsterdamse Aanpak Ondermijning) wordt samengebracht om verdere uitwerking te bepalen

- **Herijken, ofwel actualiseren van de huidige visie:**
  Het Stimuleringsplan Hoogstraten uit februari 2016, de Visie Dam en Hoogstraten uit 2012 en het Actieplan pandeigenaren van januari 2017, vormen de basis voor de actualisatie. Na ondertekening van het convenant worden werkafspraken nader uitgewerkt. De werkgroepleden zorgen voor instemming van de achterban op de geactualiseerde visie en de werkafspraken.

- **Economische visie:** Voor een goede definitie en begrip van de economische kracht en het toekomstig wensbeeld voor de Hoogstraten wordt een economisch haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd m.b.t. de nieuwe retail in de Hoogstraten.

- **Het planologisch en juridisch instrumentarium wordt ten volle ingezet ten behoeve van diversiteit winkelaanbod:** het voorbereidingsbesluit (dat op 6 oktober 2017 in werking is getreden) en het bestemmingsplan geeft handvatten om ontwikkelingen te sturen, door de samenwerkende partijen wordt in preventieve zin gesignaleerd, geschakeld, gecommuniceerd en in tweede instantie gehandhaafd.