2. Samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Amsterdam-Change=

Versie 18 augustus 2015

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, gevestigd aan het Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door P. van Rossum. Hierna te noemen "de Gemeente".

2. De besloten vennootschap, Change= Amsterdam 2 BV, gevestigd te Almere, dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], hierna te noemen: "de Ontwikkelaar",

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als Partij, respectievelijk Partijen.

Overwegende dat:

a) de Gemeente en de Ontwikkelaar overleg hebben gevoerd inzake het project Change=, welk project voorziet in de realisatie van maximaal 600 woningen (zelfstandige jongerenwoningen) op het perceel zoals nader aangeduid in deze overeenkomst;
b) de Gemeente de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen het Bouwprogramma op dit perceel voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren;
c) de Gemeente en de Ontwikkelaar overeenstemming hebben over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de verkaveling (bijlage 1);
d) de Gemeente en de Ontwikkelaar afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt welke zijn vastgelegd in de brief d.d. 12-03-2015 met het kenmerk ZK15000387 (bijlage 2) en indien er sprake is van strijdigheid tussen de inhoud van de brief en deze overeenkomst, deze overeenkomst voor gaat op deze brief;
e) Partijen deze afspraken die betrekking hebben op de gronduitgifte, ontwikkeling en realisatie in deze samenwerkingsovereenkomst nader hebben uitgewerkt en hierin integraal vastleggen;
f) het betreffende ontwerpbestemmingsplan hoogstwaarschijnlijk in het najaar ter visie wordt gelegd;
g) de gemeente het sociaal maatschappelijke concept van Change=, waarbinnen jongeren een toekomstperspectief wordt geboden waar conceptuele betaalbare huisvesting onderdeel van is, onderschrijft;
h) Partijen in de brief d.d. 12-03-2015 (bijlage 2) specifieke afspraken hebben gemaakt met betrekking tot de waarborgsom;
i) Partijen thans hun afspraken willen vastleggen in de onderhavige Overeenkomst, reden waarom zij verklaren te zijn:

Overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities en bijlagen

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat voorziet in de juridisch planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten en dat beoogt het kader te bieden voor de verlening van de voor de realisatie van het Bouwprogramma benodigde vergunningen;
b) BLVC-plan: het door de Ontwikkelaar op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het Bouwprogramma te waarborgen;
c) Bouwprogramma: het geheel van werken dat Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Percelen zal ontwikkelen en realiseren e.e.a. zoals opgenomen in bijlage 1;

[redacted]

d) Bouwrijp maken (Bouwrijp leveren): het bewerken van de percelen zoals omschreven in de terreinspecificatie welke als onderdeel van de Model erfpachtaanbieding aan de Overeenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de percelen te kwalificeren zijn als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

e) DO: Definitief Ontwerp: de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3 van de Overeenkomst dient het DO in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt;

f) Grondwaarde: de waarde van het door de Gemeente in erfpacht uit te geven grond, op basis waarvan de uit hoofde van de erfpacht verschuldigde indexcanon, waarborgsom en reserveringsvergoeding worden berekend en die gelijk is aan de afkoopsom die aan de erfpachter in rekening wordt gebracht indien hij zou opteren voor het afkopen van zijn canonverplichting over het lopende erfpachttijdvak van 50 jaar;

g) Ingangsdatum erfpacht: datum waarop het erfpachtrecht geacht wordt te zijn ingegaan en waarop de Ontwikkelaar de afkoopsom dan wel de indexcanon en de btw over de grondwaarde is verschuldigd, alsmede de datum waarop de Gemeente de percelen in bouwrijpe staat aan de Ontwikkelaar zal leveren zoals vastgelegd in artikel 7;

h) Openbare ruimte: de niet in erfpacht uit te geven gemeentelijke gronden die door de Gemeente als openbaar gebied worden ingericht;

i) Overeenkomst: deze samenwerkingsovereenkomst;

j) Planning: de door Partijen opgestelde taakstellende planning d.d. 3 juli 2015 voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma zoals opgenomen in bijlage 3;

k) Percelen: de door de Gemeente in erfpacht uit te geven gronden;

l) VO: Voorlopig Ontwerp: de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3 van de Overeenkomst dient het VO in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en de overige in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden in de verdere uitwerking tot DO gestalte zullen krijgen.

Artikel 2 Bouwprogramma percelen

2.1 Het Perceel is gelegen in de omgeving van de Bijlmerdreef hoek Dolingadreef en kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 11304 gedeeltelijk, dit zoals op bijlage 4 aangegeven.

2.2 Het op het Perceel te realiseren Bouwprogramma dient een totaal oppervlak van maximaal 16.784 m² gbo zelfstandige jongerenwoningen, waarvan 8 appartementen van circa 40m2 gbo t.b.v. beoogd mindervalide-woningen, 534 eenkamerappartementen van circa 28 m2 gbo en 27 tweekamerappartementen van circa 56m2 gbo danwel 54 eenkamerappartementen van 28m2 waardoor het totaal aantal eenkamerappartementen op 596 eenkamerappartementen komt, 1.700 m2 bvo commerciële- en bedrijfsruimte en 750 m2 bvo ontmoetings- en werkruimte worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal te realiseren woningen. De parkeernorm voor het project is vastgesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de bedrijfsruimte en commerciële ruimte is de parkeernorm afhankelijk van de invulling en het type gebruik. Op grond van het definitieve gebruik zoals in het DO wordt opgenomen, zal conform de CROW normen het totale aantal vereiste parkeerplaatsen worden berekend. Op het perceel dient minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen dienen binnen een straal van 300 meter van het perceel contractueel met derden te worden vastgelegd.

2.3 Het Bouwprogramma zal in 1 fase worden gerealiseerd. Het bouwprogramma kan alleen conform artikel 2.2 worden gerealiseerd.

[redacted]

Artikel 3 Taken van de Gemeente

De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst, in haar hoedanigheid van eigenares van de Percelen, zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico bouwrijp maken van de Percelen;
b) het integraal in het kader van deze overeenkomst toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO, DO, de aanvraag omgevingsvergunning, het BLVC plan en bij gebleken conformiteit ten aanzien van de voorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in deze Overeenkomst, het afgeven van akkoordbevinding ter zake van het VO, DO, aanvraag omgevingsvergunning en het BLVC-plan;
c) het in het kader van deze overeenkomst binnen redelijke termijn uitvoeren van deze toetsing: toetsing van het VO, DO, aanvraag omgevingsvergunning en het BLVC- plan door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvindt en dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO, DO, de aanvraag omgevingsvergunning en het BLVC-plan; ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning dient uitdrukkelijk te worden vermeld dat de formele inhoudelijke toets niet door de Gemeente (in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares) wordt uitgevoerd, maar door het bevoegd gezag in het kader van de besluitvorming rondom de vergunningverlening;
d) het ontwerpen en voor eigen rekening en risico aanleggen en inrichten van de Openbare Ruimte (inclusief infrastructuur);
e) het nader invullen van de model erfpachtaanbiedingen; het tijdig laten nemen van de erfpachtbesluit op grond van de erfpachtaanbieding (bijlage 8)
f) het in procedure brengen van een planologisch kader voor het Bouwprogramma;
g) het aanleggen van de benodigde bouwwegen.

Artikel 4 Taken van de Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar draagt, met inachtneming van de door de Ontwikkelaar opgegeven en door Partijen vastgestelde Planning en met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst, zorg voor de realisatie van het Bouwprogramma, waaronder in ieder geval het volgende wordt verstaan:

a) Ontwikkelaar heeft reeds een Schets Ontwerp opgesteld en dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie nog een VO, DO op te stellen en de aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen en deze overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 aan de Gemeente ter privaatrechtelijke toetsing voor te leggen. Het reeds opgestelde SO voldoet aan de meeste voorwaarden en uitgangspunten zoals vastgelegd in de Overeenkomst met uitzondering van de gemaakte opmerkingen in de stedenbouwkundige reactie d.d. 25 mei 2015 op het schetsontwerp, zie bijlage 1. Gemeentelijke akkoordbevinding zal worden onthouden, indien het VO, DO en de tekst van de aanvraag omgevingsvergunning strijdig is met de voorwaarden en uitgangspunten die zijn neergelegd in deze Overeenkomst. In dat geval dient de Ontwikkelaar, eventueel op aanwijzing van de Gemeente, het VO, DO en/of de tekst van de aanvraag omgevingsvergunning zodanig aan te passen waardoor er alsnog privaatrechtelijke akkoordbevinding kan worden verkregen;
b) Het VO, DO en de tekst van de aanvraag omgevingsvergunning dienen te voldoen aan:
   - de ruimtelijke en programmatische voorwaarden en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden bijlagen;
   - alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
c) Na akkoordbevinding van het DO en de tekst van de aanvraag omgevingsvergunning zal de Gemeente de grondwaarde zoals opgenomen in artikel 7.5 toetsen en indien noodzakelijk aanpassen. Ontwikkelaar dient op aangeven van de Gemeente hiertoe alle noodzakelijke voorbereidingen te treffen en alle medewerking hieraan te verlenen;
d) Ten aanzien van de onderscheiden huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering dient de Ontwikkelaar in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te voeren met de betrokken instanties over de plaats waar en het tijdstip waarop de onderscheiden huisaansluitingen moeten worden aangesloten op de netwerken;

[redacted]

f) De Ontwikkelaar dient tijdig een BLVC-plan op te stellen en ter toetsing voor te leggen met inachtneming van het Handboek Zo werken wij in Amsterdam, d.d. november 2004, voor zover van toepassing (bijlage 5);

g) De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico een beheer- en veiligheidsplan op te stellen:
- Het beheer- en veiligheidsplan bevat een inventarisatie van risico's, een analyse en prioritering daarvan en concrete maatregelen om deze te reguleren. Het beheer- en veiligheidsplan bevat geen intenties;
- Het beheer- en veiligheidsplan is aan de gemeente verstrekt voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor het project. De gemeente heeft advies ingewonnen bij de politie;
- Gedurende de beheerfase wordt regelmatig met de gemeente en politie op effectiviteit gemonitord en daar waar nodig aangepast.

Het vastgestelde beheer- en veiligheidsplan is onderdeel van deze overeenkomst (bijlage 7).

Artikel 5 Overlegstructuur

De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen eenmaal per vier tot zes weken over de voortgang en de afstemming van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en de Openbare Ruimte.

Artikel 6 Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning

De Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk op de in de Planning vastgestelde data een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in te dienen, welke aanvraag voorziet in de realisering van het Bouwprogramma. De Ontwikkelaar dient er tevens zorg voor te dragen dat alle overige noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of ontheffingen tijdig en ontvankelijk zijn aangevraagd.

Artikel 7 Ingangsdatum recht van erfpacht en grondwaarde

7.1 De Percelen waarop het Bouwprogramma wordt gerealiseerd, zullen in erfpacht worden uitgegeven. De uitgifte in erfpacht kan niet eerder plaatsvinden dan nadat de Percelen volgens het aan te passen bestemmingsplan geschikt zijn voor wonen.

De Ingangsdatum is volgens de Planning op 1-7-2016, doch uiterlijk 1-9-2016 vastgesteld. Indien partijen over wensen te gaan tot een eerdere ingangsdatum, dan zal de Gemeente hier indien mogelijk medewerking aan verlenen. De Gemeente is echter niet gehouden hieraan medewerking te verlenen. Indien het Perceel op de geplande datum door de Gemeente nog niet bouwrijp kan worden geleverd, dan zal de Ingangsdatum worden vastgesteld op de datum waarop het betreffende Perceel wel bouwrijp kan worden geleverd en dat zal nooit later zijn dan de hiervoor aangegeven uiterlijke ingangsdatum.

Indien de Ontwikkelaar de erfpachtrechten niet conform de in dit artikel opgenomen tijdstippen afneemt of de erfpacht op dit tijdstip niet is gevestigd en dit niet het gevolg is van het feit dat de grond niet bouwrijp is, dient de Ontwikkelaar een reserveringsvergoeding te betalen conform het bepaalde in artikel 11.4 van de Overeenkomst.

De Gemeente zal minimaal 4 maanden voor de Ingangsdatum de betreffende erfpachtaanbieding verstrekken.

7.2 Een in artikel 7.1 genoemde Ingangsdatum wordt opgeschort indien de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is geworden op de uiterste datum, tenzij dit een gevolg is van het niet voldoen aan de verplichting van Ontwikkelaar op grond van artikel 6. In geval van opschorting wordt de Ingangsdatum bepaald op de datum gelegen 4 weken na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

[redacted]

7.3 Indien op de datum gelegen 6 maanden na de Ingangsdatum van de erfpachtaanbieding door de Ontwikkelaar nog niet is gestart met de bouw, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst eenzijdig te beëindigen, tenzij Partijen overeenstemming hebben bereikt over een later moment van start bouw, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 11.4 is bepaald.

7.4 Ontwikkelaar is verplicht de bebouwing uiterlijk 24 maanden na uitgiftedatum van het erfpachtrecht te voltooien.

7.5 Onderstaande prijsafspraken zijn gebaseerd op totaal oppervlak van maximaal 16.784 m² gbo zelfstandige jongerenwoningen, waarvan 8 appartementen van circa 40m2 gbo t.b.v. mindervalide-jongerenappartementen, 534 eenkamerappartementen van circa 28 m2 gbo en 27 tweekamerappartementen van circa 56m2 gbo danwel 54 enkele appartementen van 28m2 waardoor het totaal aantal enkele appartementen op 596 komt, 1.700 m2 bvo commerciële- en bedrijfsruimte en 750 m2 bvo ontmoetings- en werkruimte worden gerealiseerd op het kwaliteitsniveau zoals besproken met de supervisor en stedenbouwkundige, zie bijlage 1. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal te realiseren woningen. De parkeernorm voor het project is vastgesteld op 0,3 per woning. Voor de commerciële- en bedrijfsruimte is de parkeernorm afhankelijk van de invulling en het type gebruik. Op grond van het definitieve gebruik zoals in het DO wordt opgenomen, zal conform de CROW normen het totale aantal parkeerplaatsen worden berekend. Op het perceel dient minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen dienen binnen een straal van 300 meter van het perceel contractueel met derden te worden vastgelegd.
De totale grondwaarde is vastgesteld op € [redacted],= (zegge [redacted] euro) exclusief de op het moment van afname geldende btw percentage en geldig tot 21-11-2015.

Voorts is uitdrukkelijk tussen Partijen overeengekomen dat er geen winst- of risicodelingsregeling van kracht is

7.6 Voor het project is overeengekomen dat gekozen wordt voor in eerste instantie de indexcanon en daarna voor afkoop resterend tijdvak, zoals staat aangegeven in artikel 12.2 van de Algemene Bepalingen 2000.

Artikel 8 Planning

8.1. Partijen dienen de in de taakstellende Planning (bijlage 3) opgenomen termijnen na te komen.

8.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken. De Planning kan alleen worden aangepast indien Partijen overeenstemming bereiken over de aanpassing. Als dan geldt de aangepaste planning als planning in de zin van de Overeenkomst.

Artikel 9 Kosten

Partijen dragen ieder voor eigen rekening en risico de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 10 Publiekrechtelijke taak Gemeente

10.1 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 deze Overeenkomst valt.

[redacted]

10.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de 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 besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 11 Financiële verplichtingen

11.1 Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de Gemeente de Percelen voor onbepaalde tijd in erfpacht uit. Voor het gehele Bouwprogramma geldt een totale grondwaarde van op € [redacted],= (zegge [redacted] euro), waarbij de Ontwikkelaar door middel van het 'Bericht van Instemming' de betalingskeuze (indexcanon, canon 10 jaar vast, canon 25 jaar vast of afkoop 50 jarig erfpachttijdvak) aangeeft. De bij het project behorende canon zal worden berekend op het moment van afname. Deze canon wordt berekend aan de hand van het dan door College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde canonpercentage.

11.2 De ontwikkelaar is gehouden om te blijven te voldoen aan de parkeernorm zoals in artikel 2.2 is opgenomen. Toekomstige huurders van het Bouwprogramma zullen geen parkeervergunning kunnen verkrijgen en de parkeerbehoefte dient door ontwikkelaar conform de norm aanwezig te blijven. Ontwikkelaar is gehouden het eerste jaar conform de parkeernorm beschikbaar te hebben en te houden. Indien gedurende het eerste jaar blijkt dat op grond van de daadwerkelijke behoefte van deze huurders een kleinere behoefte aan parkeerplaatsen bestaat dan volgens deze norm, dan kan de contractuele verplichting voor Ontwikkelaar met de derde partij verlaagd worden naar de behoefte met een minimale overcapaciteit van 10%. Indien gedurende het jaar er een capaciteitsgebrek ontstaat, dan blijft het de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar om tot aan in artikel 2.2 opgenomen parkeernorm te voldoen. De daadwerkelijke behoefte dient aangetoond te worden door middel van een lijst met huurders waarin per huurder wordt verklaard dat er wel of geen parkeerbehoefte bestaat.

11.3 De Ontwikkelaar is verplicht bij het sluiten van de Overeenkomst een waarborgsom te voldoen aan de Gemeente. De totale hoogte van de waarborgsom bedraagt € [redacted]- (zegge; [redacted] euro) en wordt voldaan in twee termijnen. De eerste termijn ad € [redacted]= (zegge [redacted] euro) dient uiterlijk voor 31 juli 2015 te zijn voldaan (op de rekening van de Gemeente zijn bijgeschreven) en de tweede termijn ad. € [redacted],= (zegge; [redacted] euro) dient uiterlijk 31 augustus 2015 te zijn voldaan (op de rekening van de Gemeente zijn bijgeschreven).

De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst. Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient door de Ontwikkelaar aan de Gemeente voor ondertekening te zijn voldaan;
b) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente;
c) de waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd indien: • de Gemeente de Overeenkomst met toepassing van artikel 15.1 en/of 15.3 beëindigt.

- de Ontwikkelaar de door de Gemeente uitgewerkte erfpachtaanbieding die aan de in deze Overeenkomst gestelde kaders beantwoordt niet binnen de gestelde termijn accepteert.
- het recht van erfpacht -anders dan door toedoen van de Gemeente- niet wordt gevestigd.

11.4 Indien de Ontwikkelaar met instemming van de Gemeente de Ingangsdatum verzet, dan dient de Ontwikkelaar een reserveringsvergoeding te betalen vanaf de ingangsdatum zoals deze is vastgelegd in artikel 7.1. De reserveringsvergoeding wordt als volgt berekend:

a) de reserveringsvergoeding is gelijk aan het product van de aan het begin van het jaar waarop de reservering ziet, de geldende grondwaarde en het dan geldende canonpercentage voor de indexcanon, te verhogen met het dan geldende BTW percentage. Voor het aldus berekenen van de reserveringsvergoeding zal hierbij

[redacted]

worden uitgegaan van een te realiseren Bouwprogramma zoals dat op dat moment bij de Gemeente bekend is en de financiële voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1;

b) de reserveringsvergoeding is op factuur verschuldigd aan het begin van elk reserveringsjaar; betaling dient te geschieden binnen twee weken na dagtekening van vorenbedoelde factuur; bij latere ontvangst van de reserveringsvergoeding is de Ontwikkelaar een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties als bedoeld onder 6:119a BW;

c) de reserveringsvergoeding dient bij vooruitbetaling voldaan te worden en komt niet voor verrekening met de canon of afkoopsom in aanmerking. Indien echter de ingangsdatum erfpacht is gelegen in het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt pro rato parte gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in erfpacht totaal verschuldigde.

11.5 De Gemeente heeft de kosten ten behoeve van de ruimtelijke procedure tot een maximum van € [redacted],= ([redacted]) voor te schieten. De daadwerkelijke kosten worden door de Gemeente na verlening van de omgevingsvergunning bij Ontwikkelaar in rekening gebracht en dienen binnen twee weken na verzending aan de Gemeente te worden voldaan.

Artikel 12 Erfpacht

12.1 De Gemeente geeft de Percelen in erfpacht uit aan de Ontwikkelaar en de Ontwikkelaar aanvaardt in erfpacht de Percelen tegen de daarvoor in artikel 11.1 gelden financiële voorwaarden.

12.2 De uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000"). Voor de verdere inhoud van de in de akten houdende uitgiften in erfpacht op te nemen algemene en bijzondere voorwaarden verwijst de Gemeente naar de model erfpachtaanbieding met bijlagen.

12.3 De Gemeente werkt de model erfpachtaanbieding uit aan de hand van het door de gemeente geaccordeerde VO d.d. 26 juni 2015 en aan de hand van het door Ontwikkelaar aan te leveren overzicht van te realiseren bestemmingen, oppervlakten, en de gewenste erfpachtuitgifte structuur tot een definitieve erfpachtaanbieding, welke definitieve erfpachtaanbieding zal dienen als grondslag voor de erfpacht(uitgifte)akte. Vorenbedoelde uitwerking door de Gemeente vindt pas plaats na toetsing en akkoordbevinding van het DO door de Gemeente.

Artikel 13 Overdracht rechten en verplichtingen

13.1 De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar.

13.2 Indien de Ontwikkelaar een recht van erfpacht wil doen vestigen op naam van een ander, behoeft hij de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal niet op onredelijke gronden medewerking weigeren, maar is bevoegd aan deze medewerking voorwaarden te verbinden en garanties te verlangen voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst.

Artikel 14 Duur van de Overeenkomst

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

Artikel 15 Tussentijdse opzegging/ontbinding en kosten

15.1 De Overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds en per direct worden opgezegd indien (I) (tijdige) betaling van de termijnen van de waarborgsom als bedoeld in artikel 11.2 uitblijft (II) indien aan de Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of

[redacted]

goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken (III) als de Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.

15.2 Ieder der Partijen is bevoegd deze Overeenkomst, na deugdelijke ingebrekestelling tussentijds te ontbinden, indien de wederpartij in de nakoming van een verplichting onder deze Overeenkomst tekortschiet.

15.3 Bij beëindiging van de Overeenkomst heeft geen der Partijen recht op vergoeding van de geleden schade en/of terugbetaling van op grond van de Overeenkomst verschuldigde en reeds betaalde bedragen, behoudens de situatie waarin de beëindiging het gevolg is van verwijtbaar tekortschieten van één der Partijen.

15.4 Ontwikkelaar is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform bijlage 6 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Artikel 16 Informatie-uitwisseling

16.1 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.

16.2 Voor zover in deze Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

16.3 De bij deze Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 17 Overige bepalingen

17.1 De Gemeente kiest voor de uitvoering van deze Overeenkomst tot nader order woonplaats ten kantore van stadsdeel Zuidoost (Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam).

17.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonges zullen bij de Overeenkomst worden gevoegd.

17.3 De Overeenkomst is opgesteld met inachtneming van de wettelijke bepalingen en daarop gebaseerde algemeen verbindende voorschriften en beleidsregels zoals deze luiden ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst. Indien één of meer van deze wettelijke bepalingen, algemeen verbindende voorschriften en beleidsregels gedurende de looptijd van de Overeenkomst wijzigen, zullen Partijen zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de tekst van de Overeenkomst en de Planning aanpassen opdat deze overeenstemt met de alsdan geldende algemeen verbindende voorschriften.

[redacted]

Artikel 18 Geschillen

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op

Gemeente Amsterdam,



De Ontwikkelaar,

[redacted]

Bijlagen:
Bijlage 1: Voorlopig ontwerp en reactie supervisor op schetsontwerp.
Bijlage 2: Brief 12 maart 2015.
Bijlage 3: Planning 3 juli 2015.
Bijlage 4: Uitgiftetekening.
Bijlage 5: Zo werken wij in Amsterdam.
Bijlage 6: Integriteitsclausule.
Bijlage 7: Beheer- en veiligheidsplan.
Bijlage 8: Erfpachtbevestiging 3 juli 2015.

[redacted]