Gemeente Amsterdam

Anterieure- en ontwikkelovereenkomst Filips van Almondestraat 15 te Amsterdam

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Bos en Lommerplein 250, 1055 EK, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [redacted] hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2. [redacted] een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te [redacted] te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51001349, in deze vertegenwoordigd door haar zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder, de hee[redacted] hierna te noemen: "Ontwikkelaar";

Hierna gezamenlijk aan te duiden als "Partijen"

In aanmerking nemende dat:

- De Ontwikkelaar reeds enkele jaren met de Gemeente in overleg is over het herontwikkelen van het pand aan de Filips van Almondestraat 15 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord- Holland), sectie C nummers 12155, groot 2.524 m2 en C nummer 12156, groot 240 m2, zoals op bijgaande tekening d.d. 18-06-2020 is aangegeven;
- Partijen in beginsel overeenstemming hebben bereikt over het door de Ontwikkelaar voorgestelde plan dat voorziet in de verbouw van de huidige bedrijfsbebouwing tot 20 vrije sector koopwoningen van in totaal 2.260 m² gbo, hierna te noemen "Herontwikkeling";
- Ten behoeve van de door Ontwikkelaar beoogde Herontwikkeling door de Directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente een expliciet instemmingsbesluit is genomen met betrekking tot het afwijken van het geldende woonbeleid van 40-40-20 (zijnde 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sectorwoningen).
- De Ontwikkelaar gedurende het ontwikkelproces meerdere malen de omgeving heeft betrokken bij diverse planvoorstellen en dat het thans voorliggende plan de resultante is van die overleggen;
- De grond en de huidige opstallen volledig in eigendom zijn bij de Ontwikkelaar;
- De Gemeente bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt voor de procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er in beginsel geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming [redacted] im,

Paraaf Gemeente [redacted]

indien de Gemeente in haar publiekrechtelijk optreden rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst.
- Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden om deze Herontwikkeling te doen welslagen in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over de programmatische en financiële aspecten van de Herontwikkeling en de planning daarvan;

Artikel 2 Programma en duurzaamheid

Woonprogramma

Ontwikkelaar is verplicht voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma te ontwikkelen en realiseren, inhoudende de realisatie van 20 zelfstandige vrije sector woningen van totaal 2.260 m² GBO.

Programma parkeren

Ontwikkelaar neemt als uitgangspunt dat het fiets- en scooter parkeren voor de bewoners en gebruikers van de toekomstige bebouwing op eigen terrein wordt opgelost, waarbij fiets parkeren inpandig dan wel overdekt wordt gerealiseerd en goed bereikbaar is vanaf de straat en de woning. Gezien de ligging van het gebouw op een binnenterrein waardoor het terrein niet bereikbaar is voor auto's kan niet voorzien worden in parkeerplaatsen op het binnenterrein. Ontwikkelaar is zich bewust van het feit dat toekomstige bewoners géén parkeervergunning zullen krijgen voor het parkeren in het openbaar toegankelijke gebied. Voorafgaand aan de verhuring / verkoop van een woning informeert Ontwikkelaar, dan wel haar rechtsopvolger, (toekomstige) bewoners schriftelijk dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor de Openbare Ruimte.

Duurzaamheid

Het gehele gebouw wordt duurzaam opgeleverd met een sedum dak en energielabel A en voldoet daarmee aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente.
Het ontwerp van de buitenruimte van GPS voldoet eveneens aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zoals waterretentie, bodemkwaliteit, toepassen van nieuw groen (i.p.v. de huidige verhardingen), een constructief framewerk met begroeiing als terreinafscheiding en verbetering van ecologische waarden.

Artikel 3 Vestigen kwalitatieve verplichting

Ontwikkelaar verbindt zich ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van zijn eigendomsrecht op het gebouw het verkochte niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden zonder in de desbetreffende akte van levering, bij wijze van kettingbeding, al haar rechtsopvolger(s) de verplichting(en) betreffende:

(1) het verbod op splitsen, samenvoegen of verkameren van de woningen,
(2) het verbod het als tuin bestemde deel van het terrein op welke wijze dan ook te bebouwen, ook in het geval er geen publiekrechtelijke vergunning vereist is,
(3)de plicht dat KPN, danwel diens rechtsopvolger en/of gemachtigden, als huurder en exploitant van de centrale in het gedeelte van het gebouw aan de F. van Almondestraat 13 te allen tijde

toegang dient te krijgen tot het dak van de te ontwikkelen woningen in verband met beheer en onderhoud van de aldaar bestaande en nieuw te plaatsen technische installaties van KPN,

op te leggen ten behoeve van de Gemeente en deze rechtsopvolger(s) ook te verplichten om deze afspraken op te leggen aan eventuele rechtsopvolger(s) van haar rechtsopvolger(s). Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij die zulks verzuimt ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van € 25.000,-- aan de Gemeente per gebeurtenis.

Ontwikkelaar dient voor het vestigen van de hiervoor onder 1 en 2 genoemde kwalitatieve verplichtingen alsmede voor het opnemen van deze drie kwalitatieve verplichtingen in de splitsingsakte van het kadastraal perceel de notaris opdracht te geven en de betreffende akte(n) ter beoordeling aan de Gemeente voor te leggen.

Artikel 4 Planschade

Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente alle tegemoetkomingen in planschade (als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening) voor haar rekening te nemen die ontstaan als gevolg van het in procedure brengen van enig juridisch planologisch besluit waarmee op verzoek van Ontwikkelaar wordt afgeweken van het thans vigerende Bestemmingsplan. Hieronder vallen tevens de kosten welke gemoeid zijn met het inschakelen van de planschade-boordelingscommissie en de eventuele taxateur. De toekenning van deze tegemoetkomingen verloopt via de procedure zoals beschreven in de gemeentelijke planschaderegeling, zie Link: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/99820/CVDR99820_1.html welke ten tijde van het planschadeverzoek van kracht is. Eigenaar wordt in het kader van de afhandeling van deze planschadeverzoeken als derde aangemerkt.

Artikel 5 Ingangsdatum en looptijd overeenkomst

5.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat de laatste Partij deze heeft ondertekend.

5.2 De overeenkomst wordt aangegaan voor de tijd welke voor de Herontwikkeling noodzakelijk is en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop deze Overeenkomst volledig is nagekomen, dan wel door Partijen is geacht geëindigd te zijn, doch uiterlijk drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Indien verlenging noodzakelijk blijkt te zijn, zullen Partijen hierover in overleg treden.

5.3 Partijen komen overeen dat deze Overeenkomst wordt beëindigd:

- indien Partijen het over de beëindiging eens zijn geworden;
- indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning door het bevoegd gezag wordt verleend aan Ontwikkelaar;
- indien beëindiging wordt gerechtvaardigd door (een) tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst door een Partij welke tekortkoming dermate is dat instandhouding daarvan redelijkerwijs niet kan worden verlangd, in welk geval de andere Partij bevoegd is deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst of een deurwaardersexploot te ontbinden en aan haar ook overigens alle rechten toekomen die de wet hen biedt.

Paraaf Gemeente [redacted]

Para [redacted]

5.4 Indien na afloop van de Overeenkomst één of meerdere verzoeken om vergoeding van Planschade als bedoeld in artikel 4 van de Overeenkomst nog niet onherroepelijk zijn afgehandeld, blijft de Overeenkomst van kracht voor zover dat voor de verdere afhandeling van de desbetreffende verzoeken om vergoeding van Planschade noodzakelijk is en Eigenaar jegens de Gemeente aan alle daaruit voortvloeiende betalingsverplichtingen heeft voldaan.

Artikel 6 Integriteitsclausule

Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/
Eigenaar verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

Eigenaar verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a) het door Eigenaar verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b) het feit dat tegen Eigenaar strafvervolging is ingesteld;
c) het door Eigenaar niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

1. Eigenaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Eigenaar gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Eigenaar indien zij:
   - direct of indirect leiding aan Eigenaar geven;
   - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over Eigenaar zeggenschap hebben;
   - aan Eigenaar vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Eigenaar staan;
2. Eigenaar verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Eigenaar om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
4. Eigenaar zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Eigenaar kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Eigenaar of een aan Eigenaar gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
5. Eigenaar meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van Eigenaar en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een

significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

6. De Gemeente heeft het recht om Eigenaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Eigenaar nodig heeft, zal Eigenaar deze op eerste verzoek verlenen.
7. De Gemeente heeft het recht om door Eigenaar bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Eigenaar staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een objectiveerbaar Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Eigenaar kan worden verlangd.
8. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
9. De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Eigenaar en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    - Eigenaar niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullet van dit lid;
    - Eigenaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
    - Eigenaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
    - Eigenaar of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO.
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, een objectiveerbaar gevaar bestaat dat een Overeenkomst door de Eigenaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Eigenaar of een aan Eigenaar gelieerde partij is ingesteld.
    - Eigenaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen
    - Eigenaar of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende of geenmedewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob.
    - Ten aanzien van Eigenaar of een aan Eigenaar gelieerde partij sprake is van andere objectiveerbare integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

10. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Eigenaar.
11. Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt Eigenaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van € 100.000 - zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
12. Eigenaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 7 Planning

7.1 Eigenaar zal niet eerder starten met de verbouw voor de 20 woningen dan zomer 2022 in verband met de (afronding van de) transitie van de inpandige centrale door KPN en het alsdan kunnen opleveren van het gebouw aan de Ontwikkelaar. Tegen de afgegeven omgevingsvergunning is bezwaar en beroep door belanghebbenden mogelijk. De doorlooptijd van deze procedures en uitspraken kunnen van invloed zijn op het tijdstip waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

7.2 Zodra een Partij kan voorzien dat enige activiteit niet volgens deze het in 7.1. bepaalde kan worden uitgevoerd, informeert deze Partij de andere Partij daarover zo snel mogelijk schriftelijk onder opgave van de redenen voor de vertraging en met een voorstel hoe de vertraging ongedaan kan worden gemaakt c.q. hoe de effecten hiervan kunnen worden geminimaliseerd.

Artikel 8. Overige bepalingen

BLVC

1. Om de hinder van bouwwerkzaamheden in de nabije omgeving te beperken worden randvoorwaarden gesteld aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) bij de uitvoering van werkzaamheden. Eigenaar dient ten behoeve van het verkrijgen van de WIOR vergunning (Werken In Openbare Ruimte) een specifiek BLVC-plan op te stellen voor haar eigen werk. Eigenaar is voorts gehouden tot het schriftelijk verplichten van derden, die werkzaamheden voor haar uitvoeren, om zich te committeren aan het BLVC-plan dan wel afspraken die gemaakt worden in het kader van deze overeenkomst, waaraan Eigenaar zich zelf ook heeft te houden. Onder derden wordt onder meer verstaan alle toekomstige uitvoerende partijen, aannemers en onderaannemers voor Eigenaar werkzaamheden verrichten.

Werkterrein

2. Voor de uitvoering van de Herontwikkeling zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen de eigendomsgrenzen. Gebruik van werkterrein buiten de eigendomsgrenzen, voor zover het gaat om gemeentegrond en onder de uitdrukkelijke voorwaarde van beschikbaarheid en toestemming van de Gemeente, is

uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Dit werkterrein wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen.

Communicatie

3. De communicatie bij de Herontwikkeling valt onder de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar en komt tot stand in overleg met de Gemeente.

Artikel 9 Rechtskeuze en Geschillenregeling

9.1 De Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen in verband met de Overeenkomst worden onderworpen aan de exclusieve rechtsmacht van de bevoegde rechter te Amsterdam, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen te Amsterdam op 19 maart 2021

De gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

[redacted]

[redacted]

Bijlagen

1. Tekening kadastrale percelen