Definitieve versie, d.d. 29 juni 2016

Wijzigingsovereenkomst Kop Grasweg (overeenkomst tot wijziging van de anterieure overeenkomst en aangaan posterieure overeenkomst herontwikkeling Kop Grasweg)

De ondergetekende(n):

1. De Gemeente Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. van Rossum, in zijn hoedanigheid van directeur van Grond & Ontwikkeling, op grond van het bevoegdhedenbesluit zoals vastgesteld op 16 december 2014 (BD01377613776).

   hierna te noemen 'de Gemeente',

2. en Kop Grasweg CV, gevestigd en kantoorhoudend te (5215 MV) Het Zuiderkruis 51, 's-Hertogenbosch, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Kop Grasweg Beheer B.V., welke rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door:

   a) Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V., kvk 34224766, gevestigd en kantoorhoudend te (1100 BH) De Entree 43, Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Amvest Management II B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. W.J. Bodewes en de heer drs. T.H. Lam RA, en
   b) Hurks Participatie Kop Grasweg beheer B.V., kvk 62406302,gevestigd en kantoorhoudend te (5612 WB) Pastoor Petersstraat 3, Eindhoven, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Hurks vastgoed B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. J.P.C.M. Leijten MRE,

   hierna te noemen "de Ontwikkelaar"

   De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen".

Overwegen het volgende (considerans):

1. De Gemeente en Ymere Ontwikkeling B.V. (hierna te noemen: Ymere) zijn op 15 december 2009 een Anterieure overeenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de kop van de Grasweg in het gebied Buiksloterham. Hierin zijn de volgende overwegingen opgenomen:

   "De Gemeente wenst het gebied in Buiksloterham te transformeren van bedrijventerrein naar een gemengde woon-werkbestemming. Ten behoeve van deze transformatie bereidt de Gemeente op dit moment een bestemmingsplan voor.

   Ymere is voornemens de gronden gelegen aan de Grasweg in Buiksloterham, zoals aangegeven op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart (hierna verder aangeduid als 'Exploitatiegebied'), in exploitatie te (laten) brengen ten behoeve van de realisatie van woningbouw en bedrijven. De benodigde gronden met uitzondering van de extra landpunt, zoals nader aangegeven op de kaart in Bijlage 1 zijn geheel in eigendom van Ymere.

De Gemeente is voornemens aan het IJ een Groene Oever aan te leggen. Daarnaast zal de Gemeente het overig openbaar gebied in het Plangebied Buiksloterham (her)inrichten voor zover nodig.

De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, indien desbetreffend het kostenverhaal als bedoeld in Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verzekerd is. Partijen leggen met deze overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro vast op welke wijze de verdere ontwikkeling en de integrale realisatie van het Exploitatiegebied zal plaatsvinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarbij in acht dienen te worden genomen. Ook maken Partijen financiële afspraken, waaronder het voldoen door Ymere van de Exploitatiebijdrage, en afspraken over de eigendomsoverdracht van gronden binnen het Exploitatiegebied die bestemd zullen worden tot openbare ruimte."

2. Het bestemmingsplan Buiksloterham met het tegelijkertijd vastgestelde exploitatieplan Buiksloterham is vastgesteld in december 2009. Bestemmingsplan en Exploitatieplan zijn op resp. 18 november 2011 en 22 december 2011 onherroepelijk geworden. De eerste, tweede en derde partiële herziening van het bestemmingsplan zijn vastgesteld op 29 november 2012, respectievelijk 29 mei 2013 en respectievelijk 30 oktober 2013, respectievelijk op 31 januari 2013, 25 juli 2013 en 19 december 2013 onherroepelijk geworden, en de vierde partiële herziening is in procedure . De eerste en tweede (als niet-structureel aangemerkte) herzieningen van het exploitatieplan zijn vastgesteld door de Deelraad van Amsterdam Noord in december 2012 respectievelijk december 2013; de derde (als niet-structureel aangemerkte) herziening van het exploitatieplan is door de raad van Amsterdam vastgesteld in december 2014 en de vierde (als niet-structureel aangemerkte) herziening in december 2015.

3. De Ontwikkelaar heeft samen met De Alliantie een initiatiefverzoek ingediend bij brief van 17 november 2014. Deze brief hoort als bijlage 5.2 bij deze onderhavige overeenkomst.

   Dit initiatiefverzoek houdt onder meer in een verzoek om de planologische medewerking van de gemeente om een programma planologisch mogelijk te maken dat meer m2 bvo bevat en een hoger percentage wonen in combinatie met een lager percentage niet-wonen en een hoger fsi dan het bestemmingsplan toelaat. De gebiedsmanager Noord van de Gemeente, de heer C. Stor, heeft bij brief van 18 december 2014 gereageerd op de brief van 17 november 2014. Deze brieven van 17 november 2014 en 18 december 2014 horen als bijlage 5.2 respectievelijk 5.3 bij deze onderhavige overeenkomst.

4. De Gemeente heeft per brief d.d. 18 december 2014 (bijlage 5.3) bewust niet uitputtend vanwege de status (studie) gereageerd op de stedenbouwkundige studie d.d. 27 oktober 2014. In deze studie worden de volgende deelgebieden onderscheiden:
   a. Waterfront
   b. City-icoon
   c. City-plot

5. In een brief van 7 december 2014 hebben Ymere Investeren en Ontwikkelen, Ymere Ontwikkeling B.V., Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V. (hierna te noemen: Amvest) en Hurks Participatie Kop Grasweg Beheer B.V. i.o. (hierna te noemen: Hurks) aan dhr. C. Stor van het (toenmalige) Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam gevraagd onvoorwaardelijk in te stemmen met de overdracht van de rechten en plichten uit de Anterieure overeenkomst, welke brief namens de Gemeente Amsterdam ter instemming met dit verzoek ondertekend is door dhr. C. Stor en als bijlage 5.1 tot deze overeenkomst behoort.

6. De Ontwikkelaar heeft via een koopovereenkomst d.d. 19 januari 2015 met Ymere overeenstemming bereikt over de koop van de gronden en erfpachtrechten van Ymere en van de overname van de rechten en plichten van de Anterieure overeenkomst.

7. Bedoeling van deze overname van rechten en plichten, behalve de ontwikkeling door de Ontwikkelaar, is een – inmiddels gedeeltelijk (buiten de Gemeente om) gerealiseerde - doorverkoop van een deel van de gronden en erfpachtrechten aan De Alliantie met het oog op een latere herverkaveling.

8. De Ontwikkelaar heeft via de samenwerkingsovereenkomst (SOK) d.d. 19 januari 2015 overeenstemming bereikt met De Alliantie over de samenwerking bij deze ontwikkeling van het Projectgebied. Deze SOK is inhoudelijk niet bekend bij de Gemeente noch is er betrokkenheid van de Gemeente geweest bij het opstellen ervan. Aan deze SOK kan de Ontwikkelaar geen rechten jegens de Gemeente ontlenen. In hoofdlijn is de samenwerking tussen Amvest, Hurks en De Alliantie, conform de rolverdeling als bedoeld in bijlage 13, als volgt in de SOK geregeld:

   - De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de grondexploitatie inclusief de Exploitatiebijdrage.
   - De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de koopappartementen in Waterfront met de daarbij behorende niet-woon functies, verkoop kavels in City-plot aan derden en voor de ontwikkeling en realisatie van het "werkgebouw" in City-plot.
   - Amvest is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie vrije sector huurappartementen in City-icoon met de daarbij behorende niet-woon functies.
   - De Alliantie is verantwoordelijk voor ontwikkeling en realisatie vrije sector huurappartementen in City-plot[1] met de daarbij behorende niet-woon functies en voor ontwikkeling en realisatie van de sociale huurappartementen in City-plot.
   - Een samenwerkingsverband tussen Ontwikkelaar en De Alliantie is verantwoordelijk voor ontwikkeling en realisatie van het parkeergebouw in City-plot met de daarbij behorende niet-woon functies.
   - Levering door de Ontwikkelaar van het kadastrale perceel gem. Amsterdam, sectie K, nr. 9781 (afkomstig van 1947) aan De Alliantie, met afspraak tussen Ontwikkelaar en De Alliantie dat herverkaveling zal plaatsvinden nadat de bouwkavels die benodigd zijn voor het bouwplan van de Alliantie zijn bepaald, welk bouwplan zal worden gebaseerd op het nog te wijzigen en goed te keuren stedenbouwkundige plan en de daarvoor te doorlopen planologische procedure.

[1] Naderhand is tussen de SOK-partners en met instemming van de Gemeente afgesproken om deze vrije sector huur appartementen in City plot om te zetten in sociale huur appartementen

- De te betalen Exploitatiebijdrage (al of niet in fasen als bedoeld in artikel 8.5) respectievelijk erfpachtconversie is voor rekening van de Ontwikkelaar.

9. Op 8 september 2015 heeft de levering (en gedeeltelijke doorlevering naar De Alliantie) plaatsgevonden zoals bedoeld in overweging 8. De Alliantie is eigenaar van kadastraal perceel gem. Amsterdam, sectie K, nr. 9781 (afkomstig van 1947). Ontwikkelaar is eigenaar van de percelen gem. Amsterdam, sectie K, nrs. 9780 (afkomstig van 1947), 7546, 7909, 7910, 8666, 8667, 8717, 8718, 8719, 8721, alsmede rechthebbende van het tijdelijk erfpachtrecht gem. Amsterdam, sectie K, nrs. 8714 en 8716 en van het voortdurend erfpachtrecht gem. Amsterdam, sectie K, nr. 8715.

10. De stedenbouwkundige studie d.d. 27 oktober 2014 is door Ontwikkelaar uitgewerkt in een (stedenbouwkundig) Masterplan d.d. 29 september 2015, waarbij en waarna meermaals hierover overleg is gevoerd met de Gemeente. De Gemeente heeft via de notitie d.d. 13 november 2015 (ook wel genoemd 'het Toetscommentaar') gereageerd op het (stedenbouwkundig) Masterplan d.d. 29 september 2015. Partijen hebben vervolgens overeenstemming bereikt over de majeure wijzigingen van dit (stedenbouwkundig) Masterplan, hetgeen heeft geresulteerd in het Programmaoverzicht, zoals omschreven in artikel 1 en zoals dat als bijlage 12 bij deze overeenkomst behoort.

11. Partijen onderkennen dat voor het realiseren van het in overweging 3 bedoelde initiatief, welke is uitgewerkt in het in overweging 10 bedoelde Programmaoverzicht, een procedure op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo moet worden doorlopen omdat het initiatief niet past in het Bestemmingsplan ten aanzien van onder meer FSI, verhouding wonen/werken, parkeernorm, geluidhinder en afwijking ten aanzien van doorzichten.

12. Partijen onderkennen dat voor het realiseren van het verzochte initiatief en wijzigingen ten aanzien van de aanleg Groene Oever de Anterieure overeenkomst, in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, bestaande uit grond(ruil)transacties en een anterieure Exploitatiebijdrage, een wijziging en aanvulling behoeft in die zin dat er wijzigingen optreden in de grond(ruil)transacties en de erfpachtrechten, dat de anterieure Exploitatiebijdrage van de Ontwikkelaar in stand blijft qua uitgangspunt en dat voor de meerdere m2 aan mogelijke bebouwing en de wijzigingen in de verdeling wonen/niet-wonen binnen het programma posterieure afspraken nodig zijn in de zin van artikel 6.24 lid 2 Wro en dat voor het geheel van deze aspecten een wijzigingsovereenkomst nodig is, welke in de plaats treedt van de Anterieure overeenkomst.

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de principes van deze wijzigingsovereenkomst en wensen de overeenstemming vast te leggen in de onderhavige overeenkomst en

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen:

In deze overeenkomst wordt hierna en hiervoor verstaan onder:

De Anterieure overeenkomst:
De overeenkomst van 15 december 2009, welke als bijlage 4 bij de onderhavige overeenkomst behoort.

Het Bestemmingsplan:
Het bestemmingsplan Buiksloterham dat op 16 december 2009 is vastgesteld en dat op 18 november 2011 onherroepelijk is geworden en waarvan de 1e, 2e en 3e partiële herzieningen zijn vastgesteld op 29 november 2012, resp. 29 mei 2013 en resp. 30 oktober 2013, respectievelijk op 31 januari 2013, 25 juli 2013 en 19 december 2013 onherroepelijk zijn geworden en waarvan de 4e partiële herziening in procedure is.

Het Bouwplan:
De ontwikkeling en realisatie van woningbouw en niet-wonen-functies inclusief het bijbehorende gebied met private eigendom (waaronder ook de openbaar toegankelijke delen op private eigendom), Openbare ruimte 2, zijnde de stadsstraat (= verlengde van Lia Doranaweg) en Openbare ruimte 3, binnen het Projectgebied, een en ander zoals nader gespecificeerd in artikel 3.1 van deze overeenkomst, zoals aangegeven op bijlage 11.

Bvo:
Bruto vloeroppervlak: de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen, etc. Een bouwlaag is als volgt gedefinieerd in het Bestemmingsplan: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Bij de publiekrechtelijke bepaling van de FSI, de parkeernormen en de Exploitatiebijdrage worden gebouwde parkeervoorzieningen overeenkomstig 4.2.g van het Bestemmingsplan niet tot het bvo gerekend. Het bvo van een gebouw wordt gemeten conform NEN 2580. Gemeenschappelijke fietsenstallingen worden publiekrechtelijk gerekend tot gebouwde parkeervoorzieningen.

Het Exploitatiegebied:
Het gebied, aangewezen voor de berekening van de Exploitatiebijdrage, dat bij ondertekening van de onderhavige overeenkomst eigendom is van de Ontwikkelaar respectievelijk De Alliantie (kavel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 9781), respectievelijk de Gemeente ("driehoekjes" in IJ, gronden ter plaatse van de extra landpunt en strook grond t.p.v. Tolhuiskanaal), zijnde de percelen grond, gelegen aan de Grasweg kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummers:
9781 (afkomstig van vervallen 1947), minus de conform artikel 5.7 aan de Gemeente te verkopen grond onder de gebouwen C.5a en C.6,
7546, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1 sub a genoemde grond dat niet aan de Gemeente wordt verkocht,
7909, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1 sub b en c genoemde gronden die niet aan de Gemeente worden verkocht,

8827, voor zover het betreft de delen van de in artikel 5.1.1.2 sub a genoemde gronden die door de Gemeente aan de Ontwikkelaar worden verkocht,
7910, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1. sub c genoemde gronden dat niet aan de Gemeente worden verkocht,
8666, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1 sub a genoemde grond dat niet aan de Gemeente wordt verkocht,
8667, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1 sub a genoemde grond dat niet aan de Gemeente wordt verkocht,
8717,
8718, voor zover het betreft het kadastrale deel van de in artikel 5.1.1.1 sub a genoemde grond dat niet aan de Gemeente wordt verkocht,
5859 respectievelijk 8827, voor zover het betreft de delen van de extra landpunt, zoals genoemd in artikel 5.5, ter grootte van 29,9 m2 en 33,4 m2,
5859 gedeeltelijk, voor zover het betreft de extra strook grond t.p.v. het Tolhuiskanaal, zoals genoemd in artikel 5.7, ter grootte van 111,6 m2,
en 8719
ter grootte van in totaal circa 11.641,4 m2 (=5.600,6 m2 + 6040,8 m2) zoals met blauwe kleur aangeduid op de als bijlage 1b opgenomen kaart.
Het Exploitatiegebied omvat de gebieden aangeduid met de volgende (legenda-)nummers op de kaart zoals opgenomen in bijlage 1a):
- 4). Eigendom kavels (voor alle duidelijkheid: dat is exclusief de conform artikel 5.6.1 en 5.6.2 door Ontwikkelaar aan Gemeente te verkopen gronden onder de gebouwen C5a en C6 en exclusief de conform artikel 5.1.1.1.a door Ontwikkelaar aan Gemeente te verkopen gronden met legendanummer 14 op bijlage 1a).
- 9). Te verkopen bouwkavel Tolhuiskanaal)
- 10). Grond door Gemeente aan Ontwikkelaar te verkopen
- 11). Grond die (in afwijking van Anterieure overeenkomst) in eigendom van Ontwikkelaar blijft
- 12). Grond "extra landpunt" door Gemeente aan Ontwikkelaar te verkopen t.b.v. sokkel.
- 13). Grond "extra landpunt" door Gemeente aan Ontwikkelaar te verkopen t.b.v. bouwblok.

Erfpachtpercelen:
De percelen grond gelegen aan de Grasweg kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 8714 (tijdelijk recht), 8715 (voortdurend recht) en 8716 (tijdelijk recht).

De anterieure Exploitatiebijdrage:
De in artikel 8.1 bedoelde bijdrage.

De posterieure Exploitatiebijdrage:
De in artikel 8.3 bedoelde bijdrage.

De Exploitatiebijdrage:
Het totaal van de anterieure Exploitatiebijdrage en de posterieure Exploitatiebijdrage, met dien verstande dat de netto Exploitatiebijdrage (de Exploitatiebijdrage na aftrek van de inbrengwaarde) de optelling is van de bedragen als bedoeld in artikel 8.2 en 8.3 lid e.

Het Exploitatieplan: het exploitatieplan Buiksloterham dat in december 2009 is vastgesteld en in december 2011 onherroepelijk is geworden en waarvan de 1e herziening december 2012, de 2e herziening december 2013, de 3e herziening december 2014 en de vierde herziening in december 2015 zijn vastgesteld.

Fase 1:
Omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo: de vergunning om, op basis van een ruimtelijke onderbouwing, af te wijken van het Bestemmingsplan nog zonder dat concrete bouw- en constructiegegevens voor (delen van) het Bouwplan zijn ingediend.

Fase 2:
Omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo: de vergunning voor het bouwen op basis van concrete bouw- en constructiegegevens voor (delen van) het Bouwplan.

De Groene Oever:
De aan te leggen openbare ruimte aan de IJ-oever welke in eigendom en beheer komt bij de Gemeente, zoals schetsmatig aangeduid met een blauw vlak op de als bijlage 1a opgenomen kaart.

Het Investeringsbesluit:
Het Investeringsbesluit Buiksloterham januari 2007 (vastgesteld door de Gemeenteraad, d.d. 20 december 2006) en bijlage is bij de Anterieure overeenkomst en welke als bijlage 6 bij onderhavige overeenkomst behoort.

De Openbare ruimte 1:
De Groene Oever incl. inrichting park en de verbreding en herinrichting van de Grasweg, één en ander zoals aangegeven op de kaart welke als bijlage 11 bij deze overeenkomst behoort.

De Openbare ruimte 2:
De stadsstraat (= verlengde van Lia Doranaweg) voor zover gelegen in het Projectgebied, één en ander zoals indicatief aangegeven op de kaart welke als bijlage 11 bij deze overeenkomst behoort.

De Openbare ruimte 3:
De verbinding tussen Grasweg en Groene Oever, o.a. ten behoeve van bereikbaarheid Groene Oever voor onderhoud en voor hulpdiensten, welke tevens dient als ruimtereservering voor een beoogde openbare toekomstige fietsroute, één en ander zoals aangegeven op de kaart welke als bijlage 11 bij deze overeenkomst behoort.

De Planning:
De planning als bedoeld in artikel 9.1.

Het Programmaoverzicht:
Het overzicht waarop onder andere is aangegeven welke gebouwen op welke plekken zijn voorzien met welke bouwhoogten en bvo's en de segmentering, één en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende documenten in bijlage 12 is aangegeven.

Het Project Kop Grasweg:
Het Bouwplan tezamen met de werkzaamheden met betrekking tot Openbare ruimte 1. Hierna te noemen het Project

Het Projectgebied Kop Grasweg:
Het gebied van het Project, zoals met de nummers 1 tot en met 17 aangegeven op de kaart van bijlage 1a. Hierna te noemen het Projectgebied.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan door de Ontwikkelaar, in samenwerking met De Alliantie en andere ontwikkelpartijen (conform het overzicht in bijlage 13), en de aanleg van de Openbare ruimte 1 door de Gemeente en van de Openbare ruimte 2 en Openbare ruimte 3 door Ontwikkelaar in het Projectgebied dienen plaats te vinden, daarmee voortbouwend op de Anterieure overeenkomst, welke voor de aanpassingen van het Project deels gewijzigd wordt en daarmee deels een posterieur karakter krijgt. Deze overeenkomst treedt daarmee in de plaats van de Anterieure overeenkomst welke derhalve vervalt, evenwel onverminderd het bepaalde in artikel 4.5.

2.2 De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de gronden behorend bij het Bouwplan ontwikkelen en realiseren conform de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden, zonder overigens verplicht te zijn tot realisatie van het Bouwplan.

Ook zal de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de Openbare ruimte 2 realiseren conform de in artikel 3.2 genoemde documenten en conform de bepalingen van artikel 6.3.

Voorts zal de Ontwikkelaar voor rekening van de Gemeente de Openbare ruimte 3 realiseren conform de bepalingen van artikel 6.2.1 .
Om het Bouwplan en Openbare ruimte 2 en 3 te kunnen realiseren zal een juridisch planologische procedure voor rekening en risico Ontwikkelaar moeten worden doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo.

2.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.3 zal de Gemeente zich inspannen om de ontwikkeling en realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken, onder de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.

Voorts zal de Gemeente voor eigen rekening en risico Openbare ruimte 1 aanleggen, conform de richtlijnen voor kwaliteit zoals opgenomen in het Investeringsbesluit (vastgesteld door Gemeenteraad, d.d. 20 december 2006) als bedoeld in artikel 3.2, en conform de Puccini richtlijnen.

Artikel 3 Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling en realisatie kop Grasweg

3.1 Bouwplan dat door de Ontwikkelaar en in samenwerking van de Ontwikkelaar met De Alliantie danwel andere ontwikkelpartijen (conform bijlage 13) deels door De Alliantie danwel die andere ontwikkelpartijen binnen het Projectgebied wordt gerealiseerd, bevat een programma dat (uiteindelijk) qua verdeling dient te passen binnen de daartoe te volgen procedure voor Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Het beoogde Bouwplan wordt gevormd door een programma dat bestaat uit circa 39.404,90 m2 bvo, bestaande uit 35.279,10 m2 bvo wonen en 4.125,80 m2 bvo niet-wonen. Het Bouwplan omvat 9.345,10 m2 bvo gebouwd parkeren, 1.174,60 m2 bvo bergingen in kelder/onderbouw en 658,60 m2 bvo gemeenschappelijke fietsenstalling, welke fietsenstallingsruimte conform artikel 1 niet tot het bvo wordt gerekend ten behoeve van de berekening van de fsi en de Exploitatiebijdrage.

3.2 Naast het bepaalde in deze overeenkomst dienen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, Openbare ruimte 1 en verdere uitvoering van de overeenkomst door Partijen ten minste de volgende documenten (in willekeurige volgorde, dus geen rangorde) in acht genomen te worden:

- Manifest Circulair Buiksloterham d.d. 5 maart 2015 (bijlage 3)
- Notitie circulaire ambities Ontwikkelaar (bijlage 15)
- Het Investeringsbesluit (bijlage 6)
- Welstandsnota BSH (januari 2007) (bijlage 1 van bijlage 6)
- Het Programmaoverzicht (bijlage 12)
- Overdrachtsprotocol Stadsdeel Noord (bijlage 19).
- Het Matenplan (bijlage 9)
- De overige in het kader van deze overeenkomst op te stellen stukken

3.3 In het kader van de bouwplanontwikkeling draagt de Ontwikkelaar op basis van de in artikel 3.2 genoemde documenten zorg voor het vervaardigen en voor advies voorleggen aan de gemeentelijke supervisor van het VO, DO en de bouwaanvragen voor het Bouwplan. De Gemeente zal inrichtingsplannen vervaardigen voor de Openbare ruimte 1 en zal deze met de Ontwikkelaar afstemmen. De Ontwikkelaar zal een inrichtingsplan vervaardigen voor Openbare ruimte 3 en zal dit ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen; de Gemeente zal geen onredelijke eisen stellen t.a.v. dit inrichtingsplan. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het dek van de parkeergarage, waar de Openbare ruimte 3 op zal worden aangelegd, voldoende draagkracht heeft voor het bedoelde gebruik van Openbare ruimte 3. Dit beoogde gebruik is: ontsluiting nood- en hulpdiensten, onderhoudswagentjes e.d. alsmede algemeen (snor)fiets- en wandelverkeer.
De Ontwikkelaar zal een inrichtingsplan vervaardigen voor de Openbare Ruimte 2 en zal dit ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.

Artikel 4 Planologische procedures en vergunningen

4.1 De Gemeente zal haar medewerking verlenen teneinde de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken (inspanningsverplichting), met inachtneming van artikel 3.2 en art. 2.2. De Gemeente zal zich ten aanzien van het Bouwplan inspannen om, met uitdrukkelijke inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, te komen tot verlening van Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo (één en ander conform bijlage 12 (Programmaoverzicht)) en verlening van de benodigde andere vergunningen, voor zover te verlenen door de Gemeente. Ten aanzien van deze medewerking geldt verder het volgende:

a. Mede op basis van het in opdracht van Ontwikkelaar door Stec uitgevoerde marktonderzoek d.d. 29 februari 2016 zal bij de te doorlopen procedure (zoals bedoeld in art. 2.2) ten behoeve van de verlening van Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo worden ingestoken op een verhouding wonen/werken in het bouwprogramma van 90/10, met maximaal 90% wonen, welke verhouding geldt voor Bouwplan als geheel en dus niet per deelgebied of kavel.

b. Indien de Crisis- en herstelwet of andere wetgeving de ruimte biedt voor het toepassen van de beoordelingsmethode SWUNG 2 (bij geluidbelasting uitgaan van jaarmiddeling i.p.v. etmaalbemiddeling), dan zal dat worden meegenomen bij de te doorlopen juridisch planologische procedure mede conform het in opdracht van Ontwikkelaar door LBP Sight opgestelde rapport d.d. 19 oktober 2015.

c. Bij de te doorlopen juridisch planologische procedure (zoals ook bedoeld in art. 2.2) zullen de volgende parkeernormen voor de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen worden gehanteerd:

- koop, vrije sector huur en niet-wonen: 1: 125 m² bvo
- sociale huur: 1: 200 m² bvo.

De motivering voor deze parkeernormen zal worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die wordt opgesteld in het kader van de Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zal worden onderbouwd dat er nog enige flexibiliteit is en dat deze parkeernormen "toekomstvast" zijn.

Voor bezoekersparkeren zullen openbare parkeerplaatsen conform artikel 6.1 ter plaatse van de Grasweg door de Gemeente worden aangelegd en wel zoveel als verantwoord mogelijk is uit oogpunt van ontwerp, techniek, ondergrondse infra en verkeersveiligheid.

d. Bij de te doorlopen juridisch planologische procedure (zoals ook bedoeld in art. 2.2) zullen eveneens (niet limitatief) worden meegenomen:

1. het verhogen van de FSI om het Bouwplan c.q. het Programmaoverzicht (bijlage 12) mogelijk te maken;
2. het wijzigen van de benodigde doorzichten (ook wel zichtlijnen genoemd) conform bijlage 12h;

e. De inspanningsverplichting van de Gemeente houdt niet in dat de kosten van eventuele planschade als bedoeld in artikel 8.8, voor rekening van de gemeente komen.

4.2.1 De Ontwikkelaar zal conform de in de Planning aangegeven termijn tijdige en ontvankelijke aanvragen doen, respectievelijk zich er voor inspannen dat De Alliantie respectievelijke andere ontwikkelpartijen (conform bijlage 13) op de door De Alliantie respectievelijke andere ontwikkelpartijen (conform bijlage 13) te realiseren delen van het Bouwplan tijdige en ontvankelijke aanvragen doet, voor de benodigde bouwomgevingsvergunningen en alle andere in het kader van de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen e.d.

4.2.2 Partijen zullen, ten behoeve van het vastleggen van de noodzakelijke inspanning door de Ontwikkelaar voor de eerste aanvraag omgevingsvergunning, op de volgende wijze omgaan met de in artikel 4.2.1 bedoelde termijn: Partijen spannen zich in om de procedure rond het indienen van (het concept van) de ruimtelijke onderbouwing, het verzoek tot toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo en de behandeling van (het concept van) de ruimtelijke onderbouwing en bedoeld verzoek zo voortvarend mogelijk te doorlopen. De Ontwikkelaar heeft in week 16 van 2016 het concept voor de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het verzoek om Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo afgerond, waarna tussen Partijen vooroverleg over dit concept heeft plaatsgevonden. De Gemeente heeft binnen 8 weken commentaar geleverd op dit concept. De Ontwikkelaar zal uiterlijk 6 weken na dit vooroverleg en gegeven commentaar (dus in week 30 van 2016) de ruimtelijke onderbouwing indienen met het verzoek om Fase 1 van de omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo te verlenen. De Ontwikkelaar zal uiterlijk 4 weken na het onherroepelijk worden van het besluit van burgemeester en

wethouders op dat verzoek de eerste aanvraag voor Fase 2 van de omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo indienen.

4.2.3 De aanvragen als bedoeld in artikel 4.2.1 en 4.2.2 dienen in ieder geval gebaseerd te zijn op de in artikel 3.2 bedoelde stukken. Zodra er een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend wordt deze geacht te vallen onder de werking van deze wijzigingsovereenkomst, één en ander met het oog op de plicht tot betaling van (delen van) de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 8.

4.3 Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren tegen het (ontwerp) besluit tot verlening van Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo wijzigingen aan te brengen, of alsnog te besluiten deze vergunning niet te verlenen, of te handelen conform uitspraken van de bestuursrechter omtrent het verlenen van deze vergunning, zonder dat de Ontwikkelaar recht heeft op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de overeenkomst. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de overeenkomst.

4.4 Ingeval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, danwel geen doorgang vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de Gemeente de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de planning dienovereenkomstig worden aangepast. Dit geldt ook wanneer de Gemeente, conform afdeling 6.4 van de Wro, een herziening van het Exploitatieplan of een (al of niet partiële) herziening van het Bestemmingsplan dan wel een wijziging van het omgevingsplan voor het huidige gebied van het Bestemmingsplan op grond van de nog in werking te treden Omgevingswet vaststelt dat het beoogde resultaat van deze wijzigingsovereenkomst belemmert, frustreert of vertraagt, of wanneer dergelijke belemmeringen, frustraties of vertragingen het gevolg zijn van rechtsmaatregelen van derden tegen een herziening van het Exploitatieplan of tegen een (al of niet partiële) herziening van het Bestemmingsplan dan wel een wijziging van het omgevingsplan voor het huidige gebied van het Bestemmingsplan op grond van de nog in werking te treden Omgevingswet.

4.5 In de gevallen als bedoeld in artikel 4.3 en 4.4 heeft (uitsluitend) de Ontwikkelaar het recht terug te vallen op de Anterieure overeenkomst. Wanneer de Ontwikkelaar gebruik wil maken van dit recht, meldt zij dit schriftelijk aan de gemeente. Als gevolg van deze melding herleeft de Anterieure overeenkomst waarbij o.a. ten aanzien van de aanleg van de Groene Oever bekend is dat deze gewijzigd zal zijn qua vorm van aanleg, conform artikel 6.1. Partijen onderkennen dat de situatie zich kan voordoen dat in de tijd tussen ondertekening van de onderhavige overeenkomst en bedoelde melding onomkeerbare stappen zijn gezet. In een dergelijke situatie zullen Partijen rekening houden met de wederzijdse belangen die gevolg zijn van deze onomkeerbare stappen en zullen deze worden bezien op hun consequenties voor de Anterieure overeenkomst. Het rekening

houden met elkaars wederzijdse belangen betekent dat Partijen in onderling overleg beoordelen of dit leidt tot aanvullings- of wijzigingsbepalingen in de Anterieure overeenkomst. Wanneer dit overleg niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit aan te merken als een geschil en treedt artikel 12 in werking. Eerst na de overeenstemming als bedoeld in artikel 12.1 over het beslechten van een geschil danwel, indien aan artikel 12.2 toepassing wordt gegeven, eerst na de rechterlijke uitspraak, zal de onderhavige wijzigingsovereenkomst als ontbonden worden beschouwd. De overeenstemming over het beslechten van het geschil, danwel de rechterlijke uitspraak, over de dan geldende aangepaste Anterieure overeenkomst komt dan in de plaats van de onderhavige wijzigingsovereenkomst. Partijen stellen op voorhand vast dat de redelijkheid en billijkheid vereist dat, omdat de Gemeente reeds op korte termijn start met de voorbereidingen voor en de aanleg van de Groene Oever, hoe dan ook toepassing zal worden gegeven aan de verkoop van de gronden voor de Groene Oever door de Ontwikkelaar aan de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 van de alsdan herleefde Anterieure overeenkomst met een indexering zoals bedoeld in artikel 8.3 van de Anterieure overeenkomst. Deze verkoop kan derhalve geen onderdeel vormen van een eventueel geschil over aanvullings- of wijzigingsbepalingen in de Anterieure overeenkomst.

Het niet of niet tijdig verlenen van - respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen, dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering, geeft op zich geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Artikel 5 Eigendomsoverdracht gronden en wijziging erfpachtrechten

Voor alle transacties als bedoeld in artikel 5.1 tot en met 5.8 geldt de tekening van bijlage 1a. Voor alle transacties geldt dat de notariële kosten tussen Partijen op basis van 50/50 zullen worden gedeeld.

5.1 *Verkoop/koop grond Openbare ruimte 1*

5.1.1 Ten behoeve van de realisatie van de Openbare ruimte 1 (de Groene Oever en de verbreding en herinrichting van de Grasweg) door de Gemeente en ten behoeve van realisatie van het Bouwplan door Ontwikkelaar, zullen Partijen een of meerdere overeenkomsten van koop en verkoop middels grondruilen aangaan.

5.1.1.1 Ontwikkelaar verkoopt aan Gemeente, die koopt van de Ontwikkelaar:

a. Ten behoeve van de verbreding van de Grasweg: de in bijlage 1a aangeduide delen van de gronden, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9780 (afkomstig van vervallen 1947), ter grootte van circa 279,0 m2, nummer 7546 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 74,9 m2,nummer 7910 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 196,8 + 32,9 m2, nummer 8666 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 20,9 m2, nummer 8667 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 159,9 m2, en nummer 8718 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 89,0 + 43,3 m2 = gezamenlijk circa 896,7 m^2. Alle oppervlakten genomen op basis van globale digitale inmeting.

b. Ten behoeve van de Groene Oever: de in bijlage 1a aangeduide delen van de gronden te verwerven conform bijlage 1 van de Anterieure overeenkomst, kadastraal bekend

Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7909, gedeeltelijk, ter grootte van circa 1.190,2m2, minus de sokkels en gebouwen in Groene Oever ad circa 133,3 m2 (= 13,4 + 3,2 + 70,0 + 3,1 + 43,6), hetgeen resulteert in gezamenlijk circa 1.056,9 m2 op basis van globale digitale inmeting.

c. Ten behoeve van de Groene Oever: de in bijlage 1a aangeduide delen van de gronden naast de "extra landpunt" tussen sokkel gebouw A1 en kademuur Tolhuiskanaal alsmede naast sokkel gebouw A1, resp. kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7910 (gedeeltelijk), ter grootte van ca 111,9 m2 en nummer 7909 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 19,8 = gezamenlijk circa 131,7 m2 op basis van globale digitale inmeting.

d. Ten behoeve van de Groene Oever: de in bijlage 1a aangeduide delen van de gronden tussen Groene Oever en Groene Draeck, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7909 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 29,9 m2 en het hele nummer 8721 ter grootte van circa 25,7 m2 op basis van globale digitale inmeting.

5.1.1.2 Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar, die koopt van Gemeente:

a. Ter plaatse van de Groene Oever: het in bijlage 1a aangeduide deel van "sokkel" van gebouwen A3 en A6 en "hoekpuntje" van gebouw A6, dat is gesitueerd in de Groene Oever, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K. nummer 8827, (gedeeltelijk),ter grootte van circa 0,5 + 26,5 = circa 27,0 m2. Alle oppervlakten genomen op basis van globale digitale inmeting.

b. Ter plaatse van de Grasweg: het in bijlage 1a aangeduide deel van de gronden , kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7897 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 8,6 + 4,0 = circa 12,6 m2 op basis van globale digitale inmeting. Dit deel van de koop wordt ontbonden wanneer er kabels en leidingen in blijken te liggen.

Met deze koop en verkoop wijken Partijen af van de bepaling over koop en verkoop in artikel 5.1 van de Anterieure overeenkomst in die zin dat de door gemeente aan te kopen grond volgens de Anterieure overeenkomst wordt verminderd met enkele grondstukken en tegelijkertijd wordt vermeerderd met enkele grondstukken elders in het Projectgebied. Het aantal m2 dat door Ontwikkelaar aan de Gemeente wordt verkocht komt ongeveer overeen met het aantal m2 dat Ontwikkelaar van de Gemeente koopt, zodat Partijen vastleggen dat de koopsom als genoemd in artikel 5.1 van de Anterieure overeenkomst van kracht blijft. De per saldo door gemeente aan Ontwikkelaar te betalen koopsom bedraagt daarmee € 1.064.214,00 (zegge: eenmiljoenvierenzestigduizendtweehonderdveertien euro), exclusief BTW- en/of overdrachts-belasting. Deze prijs is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2011 en zal worden geïndexeerd. Deze indexering vindt plaats op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) tot het moment van betaling van genoemd bedrag.

5.1.2 De in artikel 5.1.1 bedoelde overeenkomst(en) wordt/worden uiterlijk gesloten bij aanvraag van Fase 2 van de omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo, of, indien deze omgevingsvergunning in fasen wordt aangevraagd, uiterlijk bij de eerste aanvraag. Deze overeenkomst zal naast de gebruikelijke bedingen tevens de volgende afspraken bevatten:

1. De levering vindt plaats op een voor beide Partijen gezamenlijk fiscaal zo gunstig mogelijke wijze.
2. De levering van de gronden vindt uiterlijk plaats binnen 2 weken nadat Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo onherroepelijk is danwel wel voor een eerste deel van het Bouwplan onherroepelijk is.
3. De Ontwikkelaar heeft de gronden die worden verkocht ten behoeve van de verbreding en herinrichting van de Grasweg en de in artikel 5.2.1 bedoelde erfpachtpercelen, voor zover betrekking hebbend op de verbreding en herinrichting van de Grasweg, reeds geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik als openbaar gebied, hetgeen blijkt uit de het door Adverbo opgestelde Evaluatierapport saneringswerkzaamheden Grasweg te Amsterdam d.d. 18 februari 2015 (bijlage 17.1) en de door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 4 juni 2015 opgestelde beschikking saneringsevaluatie fase 1 Wbb (bijlage 17.2). Meer specifiek geldt in dit verband het volgende: alle tot de eerste fase behorende werkzaamheden die verband houden met de in deze percelen aangetroffen grond- en grondwaterverontreinigingen zijn afgerond, hetgeen blijkt uit voorgenoemde rapportages. De nog uit te voeren tweede fase betreft het aanbrengen van de benodigde leeflaag. Aangezien volgens voorgenoemde rapportages reeds een open bestrating als leeflaag kan dienen, zal de Gemeente deze "leeflaag" aanbrengen bij de in art. 5.1 bedoelde gronden. Dit betekent dat op het moment van overdracht van deze gronden nog een kadastrale aantekening inzake bodemverontreiniging aan de orde zal zijn. De Ontwikkelaar zal een saneringsplan laten opstellen voor de tweede fase sanering (=aanbrengen leeflaag) voor hetzelfde gebied als waar de eerste fase sanering betrekking op had. In dit saneringsplan zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat extra sanering nodig is, in verband met graaf- en aanlegwerkzaamheden voor kabels en leidingen in de Grasweg. Met het oog hierop zal het saneringsgebied worden aangemerkt als herschikkingsgebied voor de voor die eventuele extra sanering vrijkomende grond. Op het moment van levering zal de leverende partij een nulonderzoek laten verrichten ter bevestiging van de bedoelde geschiktheid. Voor de gronden ten behoeve van de verbreding en herinrichting van de Grasweg en de in artikel 5.2.1 bedoelde erfpachtpercelen, voor zover ze betrekking hebben op de verbreding en herinrichting van de Grasweg, wordt aan voorgenoemde geschiktheid voldaan indien deze gronden na de naderhand door de Gemeente aan te brengen leeflaag, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
4. Elk van beide Partijen is namens de andere partij (de eigenaar), zonder nadere tegenprestatie bevoegd de gronden vóór de eigendomsoverdracht te betreden, deze te onderzoeken en hierop werkzaamheden te verrichten.
5. De in artikel 5.1.1 genoemde koopsom zal worden gesplitst in een koopsom voor De Groene Oever en een koopsom voor de Grasweg.
   De beide koopsommen zullen worden bepaald naar rato van het aantal m2 ten opzichte van het totaal.
6. Mochten de beoogde grondtransacties gefaseerd plaatsvinden, dan wordt de toe te rekenen grondwaarde per m2 bepaald op basis van de geïndexeerde totale (rest)koopsom op dat moment conform de in artikel 5.1.1 genoemde indexering.

5.2 Wijziging erfpachtrechten

5.2.1 Ten behoeve van de medewerking aan het Bouwplan en de verbreding van de Grasweg zullen Partijen een of meer erfpachtrechten wijzigen. Partijen beogen de uiteindelijke eigendomsituatie ten behoeve van bouwblokken C5 c.s. en C6 c.s. , die thans geprojecteerd zijn deels op volle eigendom Ontwikkelaar, deels op vol eigendom van

Gemeente (zie artikel 5.7 betreffende strook grond langs het Tolhuiskanaal) en deels op erfpachtgrond, in zijn geheel te transformeren naar voortdurende erfpachtrechten e.e.a. conform artikel. 5.6.1. en 5.6.2.

Ondanks dat de gemeente momenteel in voorbereiding heeft een wijziging van het erfpachtstelsel van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht (met uitzondering voor o.m. woningcorporaties), wordt in deze overeenkomst bepaald dat nieuwe rechten zullen worden gevestigd onder de Algemene Bepalingen 2000. Dit komt overeen met de Algemene Bepalingen die thans vigeren op het voortdurende erfpachtrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 8715.

Ten behoeve van de verbreding van de Grasweg zal de erfpachter afstand doen van een deel van het tijdelijk recht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 8716, ook indien de bouw van de gebouwen C5 en/of C6 niet of gewijzigd zou(den) doorgaan.

Ten behoeve van de bouwplannen C5 c.s. en C6 c.s. zullen de bestaande erfpachtrechten en een deel vol eigendom van Gemeente (zie artikel 5.7 betreffende strook grond langs het Tolhuiskanaal, met inachtneming van de artikelen 5.7.1, 5.7.2 en 5.7.3) worden aangepast naar twéé voortdurende erfpachtrechten. In de Planning is voorzien dat in april 2017 de bouw start van de blokken C5 en C6. Aanpassing van de erfpachtrechten wordt dus beoogd plaats te vinden vóór april 2017.

<u>C5:</u>

Ten behoeve van blok C5, conform Bijlage 12 (Programmaoverzicht) bedoeld voor 62 sociale huurwoningen c.s. met onbebouwde terreindelen, zullen de bestaande erfpachtrechten tezamen met de grond zoals bedoeld in art. 5.6.1. worden omgezet in één nieuw voortdurend erfpachtrecht AB1998 op een wijze door de Gemeente (in overleg met Ontwikkelaar) nader te bepalen met inachtneming van art. 5.2.2. en onder de volgende financiële condities:

Een afkoopsom van het erfpachtrecht voor 50 of 52 jaar ad € 10.151,- per sociale woning, exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting, prijspeil 1-1-2016, te indexeren vanaf 01-01-2018 volgens het in artikel 8.4 bepaalde percentage tenzij dit lager is dan de index conform artikel 5.1.1; e.e.a. bij ongewijzigd bouwplan. De afkoopsom van het erfpacht is dus vast t/m 31-12-2017 en vanaf 01-01-2018 zal worden gestart met indexeren ten opzichte van 01-01-2018.

Indien de bedoelde erfpacht niet op of vóór 1-1-2019 geëffectueerd wordt/is middels start bouw of aktetransport, herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid ten aanzien van het bepalen van de in dit artikel genoemde grondprijs om op grond van het alsdan geldende grondprijs- en erfpachtbeleid een nieuwe grondprijs en voorwaarden te bepalen tenzij e.e.a. in een erfpachtovereenkomst anders is vastgelegd én/of tenzij de vertraging uitsluitend het gevolg is van een vertraging in de procedure op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo ten opzichte van de Planning als gevolg waarvan een Fase 1 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo niet tijdig onherroepelijk is. In het geval van deze laatste vertraging zal de index van artikel 8.4 toegepast worden (met als ondergrens de CPI-index) op bovengenoemde grondprijs tot datum van een onherroepelijke Fase 1 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Ontstaat er ten opzichte van de Planning een vertraging in het onherroepelijk worden van

Fase 2 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo die, naar de mening van de Ontwikkelaar ligt buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar, dan zullen Partijen in overleg treden over de vraag of het in dat geval redelijk zou zijn wanneer de gemeente haar volledige vrijheid zou hernemen om de in dit artikel genoemde grondprijs opnieuw te bepalen. Oordeelt Gemeente in redelijkheid dat dit niet redelijk is dan zal ook bij een vertraging in de onherroepelijkheid van Fase 2 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo de index van artikel 8.4 worden toegepast (met als ondergrens de index van artikel 5.1.1.).

C6:

Ten behoeve van blok C6 c.s. met onbebouwde terreindelen, conform Bijlage 12 Programmaoverzicht bedoeld voor gebouwd parkeren en bedrijfsruimte op de begane grond, zal ten tijde van een beschikbaar bouwplan (=beschikbaarheid van een definitief ontwerp of aanvraag omgevingsvergunning) de erfpachtrechtelijke situatie worden aangepast op een wijze door de Gemeente (in overleg met de Ontwikkelaar) nader te bepalen op basis van het huidige voortdurende erfpachtrecht AB 2000 van perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 8715 en conversie dan wel afstanddoening door de Ontwikkelaar van een deel van het tijdelijk recht van erfpacht van perceel nr. 8716. Op grond van de huidige inzichten ten aanzien van het beoogde Bouwplan en de actuele waarde van het erfpachtrecht, dat een kavelgrootte heeft van 1.292 m2, is er sprake van een economische meerwaarde bij de beoogde bestemmingswijziging van ca. € 112.063,- excl. belastingen (deze meerwaarde is gebaseerd op de berekening in bijlage 20); dit geldt in ieder geval tot 1-5-2017 indien het Bouwplan ongewijzigd blijft. Na die datum, of indien het Bouwplan wijzigt, zal de Gemeente opnieuw beoordelen of er sprake is van een economische meerwaarde waarbij vanaf 1-5-2017 de Gemeente in haar beoordeling uit zal gaan van een grondprijs voor gebouwd parkeren (markt) van € 4.500,- excl. BTW/overdrachtsbelasting per parkeerplaats en voor gebouwd parkeren (uitsluitend t.b.v. sociale huur) van € 1.738,- excl. BTW/overdrachtsbelasting te verhogen met een index volgens het in artikel 8.4 bepaalde percentage (met als ondergrens de index van artikel 5.1.1.).

Vanaf 01-01-2018 herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid ten aanzien van de in dit artikel genoemde grondprijs om op grond van het alsdan geldende grondprijs- en erfpachtbeleid de al of niet economische meerwaarde van de beoogde bestemmingswijziging op het bestaande erfpachtrecht te bepalen tenzij e.e.a. in een erfpachtovereenkomst anders is vastgelegd en/of tenzij de vertraging uitsluitend het gevolg is van een vertraging in de procedure op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo ten opzichte van de Planning als gevolg waarvan een omgevingsvergunningaanvraag niet tijdig kan worden ingediend. In het geval van deze laatste vertraging zal de index van art. 8.4 toegepast worden (met als ondergrens de CPI-index) op bovengenoemde grondprijs tot datum van een onherroepelijke Fase 1 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Ontstaat er ten opzichte van de Planning een vertraging in het onherroepelijk worden van Fase 2 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo die, naar de mening van de Ontwikkelaar ligt buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar, dan zullen Partijen in overleg treden over de vraag of het in dat geval redelijk zou zijn wanneer de gemeente haar volledige vrijheid zou hernemen om de in dit artikel genoemde grondprijs opnieuw te bepalen. Oordeelt Gemeente in redelijkheid dat dit niet redelijk is dan zal ook bij een vertraging in de onherroepelijkheid van Fase 2 omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo de index van artikel 8.4 worden toegepast(met als ondergrens de index van artikel 5.1.1.).

De huidige canon van het voortdurend recht AB 2000, gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 8715, bedraagt € 5.545,68 (per jaar). Deze wordt jaarlijks geïndexeerd en voor het eerst weer op 1 juli 2017. Op 1 juli 2054 zal de canon van dit recht worden aangepast aan de alsdan geldende grondwaarde. Een tussentijdse bestemmingswijziging zal bij meerwaarde leiden tot aanpassing van de canon. Deze nieuwe verhoogde canon zal eveneens een jaarlijkse index kennen tot 1 juli 2054.

5.2.2 De ontwikkelaar is verplicht uiterlijk bij aanvraag Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid1a onder 3 Wabo, danwel, indien de Ontwikkelaar vooruitlopend daarop start met de bouw of ingebruikneming anders dan de bestemming van het betreffende erfpachtrecht toestaat, uiterlijk bij die start, de Gemeente te verzoeken een erfpachtaanbieding te doen met als doel dat Partijen de in artikel 5.2.1 bedoelde overeenkomst(en) sluiten. In deze erfpachtovereenkomst(en) zal onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds het bedrijfs-/parkeergebouw en anderzijds de bebouwing voor bewoning voor sociale huur, één en ander zoals aangegeven op het Programmaoverzicht, met de bedoeling dat het passeren van de akten voor elk van beide complexen op verschillende momenten kan plaatsvinden met inachtneming van publiekrechtelijke vereisten (t.a.v. bijvoorbeeld het realiseren van parkeren voor sociale huur). Grondslag voor de erfpachtaanbiedingen van de Gemeente zijn het verzoek/de verzoeken van de Ontwikkelaar daartoe op basis van de Definitieve Ontwerpen van de bouwplannen danwel de aanvragen voor Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo op de erfpachtkavels. Deze overeenkomsten zullen worden opgesteld conform het gemeentelijke gronduitgifte- en erfpachtbeleid en algemene en bijzondere bepalingen bevatten welke nader worden uitgeschreven waaronder door Gemeente in redelijkheid en in overeenstemming met deze onderhavige Wijzigingsovereenkomst te bepalen termijnen van geldigheid van de aanbieding(en). Onderdeel zal zijn dat gemeente de terreinen niet bouwrijp of gesaneerd levert en dus aansprakelijkheid jegens de milieuhygiënische staat zal uitsluiten. De akte tot wijziging van de erfpachtrechten zal uiterlijk passeren binnen 2 weken nadat sprake is van een (eerste) onherroepelijke Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid1a onder 3 Wabo op een erfpachtkavel c.q. start bouw en op grond van een geaccepteerde erfpachtaanbieding en een besluit terzake. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor de levering in (aantoonbaar en door bevoegd gezag akkoord bevonden) (voor zover nodig) gesaneerde staat, en staat niet in voor levering in milieuhygiënisch voor het beoogde gebruik geschikte staat.

5.3 Verkoop grond Openbare ruimte 2 (stadsstraat)

5.3.1 Ten behoeve van het beheer van de Openbare ruimte 2 zullen partijen een overeenkomst van koop en verkoop aangaan, waarbij de Ontwikkelaar die gronden aan de Gemeente verkoopt die, conform Bijlage 11 aangemerkt worden als Openbare ruimte 2.
De koopsom bedraagt € 1,-. Daarbij zal door Ontwikkelaar geen budget worden verstrekt aan Gemeente voor het beheer van deze openbare ruimte met het oog op het beoogde gebruik als voetgangersgebied en de omvang in m2, e.e.a. indien wordt voldaan aan de opleveringsvoorwaarden die Gemeente stelt. Bedoelde overeenkomst vergt instemming van het bestuur van de Bestuurscommissie Amsterdam-Noord als beheerder van de toekomstige openbare ruimte.

5.3.2 De in artikel 5.3.1 bedoelde overeenkomst wordt uiterlijk gesloten bij aanvraag van Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo van

City-icoon danwel City-plot gebouw C1a/b of C7, of, indien deze aanvraag in fasen plaatsvindt, uiterlijk bij de aanvraag van het eerste gebouw. Deze overeenkomst zal de gebruikelijke bedingen bevatten. Overeengekomen zal worden dat de levering plaatsvindt op een fiscaal zo gunstig mogelijke wijze en voorts dat de levering uiterlijk plaatsvindt binnen 2 weken nadat sprake is van een door de Gemeente geaccepteerde oplevering. De leverende partij is verantwoordelijk voor de levering in (aantoonbaar en door bevoegd gezag akkoord bevonden) (voor zover nodig) gesaneerde staat, milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik.

5.4 *Vestiging zakelijk recht Openbare ruimte 3 (verbinding Grasweg en Groene Oever)*

5.4.1 Voor de beoogde verbinding tussen Grasweg en Groene Oever zullen Partijen een overeenkomst voor de vestiging van zakelijke rechten sluiten, waarbij de Ontwikkelaar ten behoeve van kadastrale percelen van de Gemeente het zakelijke recht van overpad vestigt ten behoeve van bereikbaarheid Groene Oever voor onderhoud en voor hulpdiensten, voor kabels & leidingen van derden ten behoeve van de Groene Oever en voor een beoogde toekomstige openbare fietsroute conform de in bijlage 11 aangeduide grond. Voorgenoemde erfdienstbaarheid wordt gevestigd conform de gele arcering op bijlage 11 in het gebied van nummer 7909, 7910, 8721 en 8719. De vergoeding voor het recht van overpad wordt eenmalig afgekocht voor € 1. Na ingebruikname van dit recht zijn de kosten voor onderhoud en beheer van de bovengrond voor rekening van de Gemeente.

5.4.2 De in artikel 5.4.1 bedoelde overeenkomst wordt uiterlijk gesloten bij de aanvraag Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo of, indien deze vergunning van Fase 2 in fasen wordt aangevraagd, uiterlijk bij de eerste aanvraag voor een gebouw in het deelgebied Waterfront. Deze overeenkomst zal de gebruikelijke bedingen bevatten. Daarnaast zal worden overeengekomen dat het passeren van de vestigingsakte uiterlijk plaatsvindt bij oplevering van het betreffende gebouw in het deelgebied Waterfront.

5.5 *Verkoop grond extra landpunt*

5.5.1 Op de in Bijlage 1a opgenomen kaart is een extra landpunt nader aangeduid. Partijen zullen ten aanzien van de voor het Bouwplan benodigde grond een overeenkomst van koop en verkoop aangaan, waarbij Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar en Ontwikkelaar koopt van Gemeente. Het verkochte betreft de kavel onder het in de landpunt stekende deel van het gebouw A1 met bijbehorende "sokkel", zoals aangeduid op bijlage 1a. De oppervlakte betreft ca. 29,9 m2 t.b.v. bebouwing en ca. 33,4 m2 ten behoeve van de "sokkel". Onder bebouwing en sokkel wordt een parkeergarage gerealiseerd. De totale koopsom voor dit aantal opgegeven m2 bedraagt € 288.431,76,- excl. BTW prijspeil december 2016. De wijze van berekening van deze koopsom is bepaald conform bijlage 18. Deze koopsom is voor geheel 2016 gelijk en zal vanaf 01-01-2017 worden verhoogd met de CPI-index, conform artikel 5.1.1, tot aan leveringsdatum. Voorgenoemde koopsom is gebaseerd op realisatie van maximaal 300 m2 GO (appartement) op deze landpunt, berekend conform NEN 2580. Indien minder m2 GO wordt gerealiseerd wordt de koopsom niet verlaagd. Indien uit de bouwomgevingsvergunning blijkt dat er meer m2 GO (appartement) in de landpunt wordt gerealiseerd, dan wordt de koopsom voor het meerdere boven de 300 m2 GO verhoogd met € 1.466,40 per m2 GO , te indexeren vanaf 01-01-2017 met CPI, conform artikel 5.1.1, tot aan leveringsdatum.
De koopsom geldt als bijbetaling in een grondruil met de in artikel 5.7 genoemde verkoop van grond.

5.5.2 De in artikel 5.5.1 bedoelde overeenkomst wordt uiterlijk gesloten bij aanvraag van Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid1a sub 3 Wabo van deelgebied Waterfront, of, indien deze vergunning van deelgebied Waterfront in fasen wordt aangevraagd, uiterlijk bij de eerste aanvraag van deelgebied Waterfront. Deze overeenkomst zal de afspraken bevatten dat 1) de levering plaatsvindt op een voor beide Partijen gezamenlijk fiscaal zo gunstig mogelijke wijze en dat 2) de levering van de gronden uiterlijk plaatsvindt binnen 2 weken nadat sprake is van een onherroepelijke Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo. De leverende partij is verantwoordelijk voor de levering in (aantoonbaar en door bevoegd gezag akkoord bevonden) (voor zover nodig) gesaneerde staat c.q. milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik. Op het moment van levering zal de Gemeente een nulonderzoek laten verrichten ter bevestiging van de bedoelde geschiktheid.

5.6 *Versnippering eigendom en erfpacht*

5.6.1 Grond woongebouw C5a

Partijen onderkennen dat de realisatie van het Bouwplan ertoe zou leiden dat het woongebouw C5a (conform bijlage 12), bedoeld voor huisvesting in de sociale sector, deels op eigen grond van Ontwikkelaar wordt gesitueerd en deels op erfpachtgrond. Partijen zullen ten aanzien van deze eigen grond een overeenkomst van koop en verkoop aangaan waarbij de Gemeente koopt om de grond, conform artikel 5.2, in erfpacht uit te geven aan De Alliantie. Deze koop en verkoop vindt plaats bij wijze van ruil met de grond van de extra landpunt als genoemd in artikel 5.5, waarbij geldt dat de in artikel 5.5 genoemde koopsom geldt als bijbetaling in de grondruil. Indien het uitvoeren van de overeenkomst ertoe leidt dat notarieel meerdere akten van leveringen worden verleden en de koopsom voor één of meer van die akten conform uitvoering van de overeenkomst nihil zou zijn, wordt die koopsom voor de betreffende leveringsakte(n) op € 1,- gesteld. De leverende partij is verantwoordelijk voor de levering in (aantoonbaar en door bevoegd gezag akkoord bevonden) (voor zover nodig) gesaneerde staat[2] c.q. milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik. Dit geldt echter niet voor zover het betreft de verkoop van de strook aan het Tolhuiskanaal (zie artikel 5 lid 7) van de Gemeente aan de Ontwikkelaar. Deze verkoop vindt plaats onder voorbehoud dat De Alliantie medewerking verleent aan de reeds tussen Ontwikkelaar en De Alliantie overeengekomen herverkaveling.

5.6.2 Grond gebouw C6

Partijen onderkennen dat de realisatie van het Bouwplan ertoe leidt dat het parkeergebouw C6 (met bedrijfsruimten op een deel van de begane grond, conform bijlage 12) deels op erfpachtgrond en deels op grond van de Ontwikkelaar wordt gesitueerd. Partijen zullen ten aanzien van deze eigen grond een overeenkomst van koop en verkoop aangaan waarbij de Gemeente koopt om deze, conform artikel 5.2, in erfpacht uit te geven. De koop en verkoop vindt plaats tegen een koopsom van € 1,-; de Gemeente zal vervolgens geen canon in rekening brengen voor dit deel van het te vestigen erfpachtrecht met bestemming bedrijf/parkeren. De canon voor het aan te passen

[2] Een sanering heeft reeds plaatsgevonden m.u.v. het aanbrengen van een leeflaag, identiek als in art. 5.1.2 sub 3 is omschreven.

erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 5.2.1. b zal derhalve uitsluitend gebaseerd worden op de waarde van de bestemmingswijziging van het huidige erfpachtrecht (met als ondergrens de huidige canon). De leverende partij is verantwoordelijk voor de levering in (aantoonbaar en door bevoegd gezag akkoord bevonden) (voor zover nodig) gesaneerde staat[3] c.q. milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik. Deze verkoop vindt plaats onder voorbehoud dat De Alliantie medewerking verleent aan de reeds tussen Ontwikkelaar en De Alliantie overeengekomen herverkaveling.

5.7 *Strook grond langs het Tolhuiskanaal*

5.7.1 Partijen onderkennen dat de kavels voor a) de realisatie van C5a/b het woongebouw bedoeld voor huisvesting in de sociale sector, b) de realisatie van C2, C3, C4 kavels en c) de realisatie van C1a/b het woongebouw bedoeld voor huisvesting in de sociale sector en d) realisatie van B1, bedoeld voor huisvesting in de vrije sector, aan de noordzijde van de percelen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers:

8717 8718 en 7546 (voor gebouw B1, conform bijlage 1a),
8667 (voor de gebouwen C1a/b), conform bijlage 1a),
9871 (voor een deel van gebouw C1a/b en voor de gebouwen C2, C3, C4, C.5a/b, conform bijlage 1a) en
8714 (voor gebouw C.5a/b, conform bijlage 1a)

ruimte nodig hebben van het gemeentelijke perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 5859 over een smalle strook variërend tussen circa 0 en circa 2 m diep en over een lengte van circa 150 m, ter grootte van 111,6 m2 plus 65,9 m2, conform bijlage 1a. De Gemeente draagt deze grond, indien de Ontwikkelaar daartoe verzoekt, in eigendom over aan de Ontwikkelaar op voorwaarde van instemming en voorwaarden van Waternet. Ten noorden van de percelen kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 8714 en 9781 zal deze smalle strook worden uitgegeven in erfpacht aan De Alliantie op voorwaarde van instemming en voorwaarden van Waternet. De verkoop van de strook aangeduid met legendanummer 9 in bijlage 1a vindt plaats tegen een resultaatsprijs van € 1,- met dien verstande dat vanwege de fiscale aspecten een voorbehoud geldt ten aanzien van deze prijs. De uitgifte in erfpacht van de strook aangeduid met legendanummer 8 in bijlage 1a wordt meegenomen bij kavel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 8714, zoals bedoeld in artikel 5.2.1.

5.7.2 De levering van elk van de in artikel 5.7.1 bedoelde onderdelen van deze strook grond vindt plaats uiterlijk voor start bouw van het gebouw dat grenst aan een onderdeel. Levering vindt plaats tegen de gebruikelijke en genoemde bedingen bij uitgifte in erfpacht, voor wat betreft de strook grond ten behoeve van De Alliantie. Ontwikkelaar is verder verantwoordelijk voor bodemonderzoek en eventueel noodzakelijke bodemsanering, voor explosievenonderzoek en eventueel noodzakelijke verwijdering van explosieven; de kosten van onderzoek en verwijdering kunnen gedeeltelijk worden verhaald bij de overheid uitsluitend ingeval deze zijn verricht in het kader van ARBO-wetgeving. Gemeente is op generlei wijze aansprakelijk ten aanzien van eventuele gevolgschade van aanwezigheid van bommen c.q. consequenties van noodzakelijke onderzoeken.

[3] Een sanering heeft reeds plaatsgevonden m.u.v. het aanbrengen van een leeflaag, identiek als in art. 5.1.2 sub 3 is omschreven.

5.7.3 Een deel van de in artikel 5.7.1 bedoelde strook is onderdeel van Openbare ruimte 2 (het einde van de aan te leggen stadsstraat). Dit onderdeel blijft eigendom van de Gemeente vanwege het toekomstige openbare eigendom. De Gemeente geeft de Ontwikkelaar toestemming hier op haar eigendom het betreffende deel van Openbare ruimte 2 aan te leggen en hierover afstemming te hebben met Waternet.

5.8 *Handelen bij optimalisaties en grondtransacties*
Partijen onderkennen dat, gaandeweg het proces van realisatie van het Project, kan blijken dat zij optimalisaties wenselijk achten die aanleiding kunnen geven tot transacties van gronden of erfpachtrechten dan wel wijzigingen in erfpachtrechten, welke niet genoemd zijn in artikel 5.1 tot en met 5.7. Het belang van dergelijke optimalisaties kan blijken nadat een betreffende overeenkomst is gesloten terwijl de akte van levering nog niet is gepasseerd. In dat geval zal opnieuw worden bezien hoe de levering op fiscaal zo gunstig mogelijke wijze kan plaatsvinden.

Partijen onderkennen dat bij de grondtransacties aan ieder stuk grond een waarde moet worden toegekend vanwege een juiste fiscale heffing. Om die reden zullen Partijen alsdan een waardebepaling doen waarvan het resultaat in overeenstemming is met bovenstaande financiële afspraken inzake de grondtransacties.

Artikel 6 Aanleg openbare ruimte en bouwrijp maken

6.1 De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van de Openbare ruimte 1 conform de documenten zoals bedoeld in artikel 3.2, zij het dat voor wat betreft de omvang van de Groene Oever bijlage 1a geldt en artikel 6.1 sub d in acht wordt genomen.

De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van openbare parkeerplaatsen, welke worden meegenomen bij de verbreding en herinrichting van de Grasweg.

Ten behoeve van de aanleg van de Groene Oever, tot en met het aanbrengen van overhoogte, heeft de Gemeente het recht om de in eigendom van Ontwikkelaar zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nrs. 7909, 7910, 8719 en 8721 als werkterrein in gebruik te nemen. Hiervoor zal geen vergoeding verschuldigd zijn. Partijen zullen dit in een nadere overeenkomst uitwerken.

Ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan heeft de Ontwikkelaar het recht om de Groene Oever tijdelijk als werkterrein in gebruik te nemen vanaf het moment dat de overhoogte door de Gemeente is verwijderd t/m de oplevering van de gebouwen aan het Waterfront, alsmede een strook grond (=toekomstig profiel Grasweg -/- huidige weg incl. parkeerstrook) ter plaatse van de Grasweg gedurende de gehele bouwtijd van het Bouwplan. Als dit gebruik de gewenste voortgang van de herinrichting van de Grasweg belemmert, zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken . Hiervoor zal geen vergoeding verschuldigd zijn. Partijen zullen dit in een nadere overeenkomst uitwerken, welke al dan niet zal worden gecombineerd met bovenstaande overeenkomst over gebruik werkterrein door Gemeente.
Inzake de Groene Oever hebben Partijen de navolgende specifieke afspraken gemaakt:

a) De Groene Oever wordt uitgevoerd in op hoofdlijnen 3 separate uitvoeringsstappen: stap 1 is de aanplemping inclusief overhoogte met tijdelijke damwand, stap 2 is het maken van definitieve kadeconstructies en stap 3 is de inrichting.
b) De Gemeente draagt zorg voor de kadeconstructie(s) langs de monding van het

Tolhuiskanaal en het aanbrengen van de oevers onder talud, voor zover noodzakelijk en gelegen onder de huidige brug en vervolgens langs de gehele IJ-Oever. Eventuele meerkosten die ontstaan voor een hogere kadeconstructie ten gevolge van het oplopende maaiveld zijn voor rekening en risico van de Gemeente inclusief meerkosten vanwege de eventuele noodzaak van een hogere kadeconstructie. Ontwikkelaar gaat ermee akkoord dat eventueel benodigde groutankers van de kadeconstructie aan de parkeergarage van deelgebied Waterfront zonder tegenprestatie worden bevestigd, mits de daaruit volgende krachten uiterlijk 1 november 2016 worden doorgegeven.

c) Verwijderen oude kadeconstructies IJ-Oever ter plaatse van deelgebied Waterfront: ontwikkelaar betaalt hiervoor € 30.000,- excl. BTW aan Gemeente, te verrekenen op het moment van de grondlevering in art. 5.1. De Gemeente draagt voor haar rekening en risico zorg voor het verwijderen van deze oude kadeconstructies e.e.a. conform het bestek d.d. 16-12-2015 nr. 2015-031 zoals bekend bij de Ontwikkelaar, welk bestek als bijlage 10 bij deze overeenkomst behoort. Deze oude kadeconstructies worden verwijderd als een van de eerste activiteiten van de aanleg van de Groene Oever.
d) De vorm van de Groene Oever, en dan met name de omvang van de punt in het IJ naast de extra landpunt, is nog in studie. Dat betreft de zone zoals aangeduid met een "wolk" op bijlage 1a. De aanplemping ter plaatse van de extra landpunt maakt onderdeel uit van de aanleg van de Groene Oever stap 1.
e) De vorm van de aanplemping Groene Oever ter plaatse van de Groene Draeck is aangepast ten opzichte van ten tijde van de Anterieure overeenkomst en in afwijking van de stellingname in de brief van 18 december 2014 (bijlage 5.3). Deze wordt zodanig uitgevoerd dat alle in het Bouwplan voorziene gebouwen binnen de regels van het vigerende Bestemmingsplan en de voorschriften van de beoogde Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo sec ten aanzien van afstand tussen gebouwen en oever kunnen worden gerealiseerd (onder werktitel "driehoek"). Mocht uit de monitoring van de stabiliteit van het gebouw de Groene Draeck tijdens de realisatie van de Groene Oever (stap 1) blijken dat de vorm van de aanplemping moet worden aangepast (te weten bijvoorbeeld zonder driehoek conform de bestekstekening bij brief 18 december 2014) feitelijk inhoudende: dat de gemeente genoodzaakt wordt het werk van de aanplemping ter plaatse van de driehoek te staken, waardoor bij één gebouw (nader aangeduid met A6 op de tekening van bijlage 1a) uit het Bouwplan de afstand naar de oever niet meer voldoet aan het vigerende Bestemmingsplan en de beoogde Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo en overige voorschriften, dan maken Partijen nadere afspraken (bijvoorbeeld aanpassing stedenbouwkundig Masterplan). De Gemeente spant zich daarbij tot het uiterste in het nadeel voor Ontwikkelaar zoveel mogelijk te beperken. De Gemeente is echter nimmer aansprakelijk voor enig nadeel van of schade voor Ontwikkelaar die hiermee in verband staat.
f) Partijen realiseren zich dat de aanplemping die in opdracht van de gemeente zal worden uitgevoerd (=onderdeel van aanleg Groene Oever) deels plaatsvindt op gronden die in eigendom van Ontwikkelaar zijn en deels ook blijven.
g) De aanplemping was oorspronkelijk voorzien op uiteindelijke maaiveldhoogte van + 0.9m NAP over de gehele aanplemping. Om goed aan te sluiten op de richting de brug over het Tolhuiskanaal in hoogte oplopende Grasweg en parkeerdek, en City Waterfont zal de Gemeente voor haar rekening en risico de aanplemping ophogen op niveau ter bepaling door Gemeente (ook op het deel van de aanplemping dat eigendom van Ontwikkelaar blijft). Partijen streven ernaar zettingsverschillen tussen parkeergarage en Grasweg c.q. Groene Oever middels nadere onderlinge uitwerking te voorkomen.
h) Ontwikkelaar is gerechtigd om reeds voordat de tijdelijke overhoogte in opdracht van de gemeente is verwijderd, te starten met de bouwwerkzaamheden ter plaatse van deelgebied City-waterfront, mits dit technisch verantwoord is en is volledig voor risico van Ontwikkelaar,

voor zover het te maken heeft met de eventuele situatie dat de bouw eerder start dan dat de overhoogte geheel verwijderd is. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van verschuivingen van de overhoogte of andere overlast, indien dat ontstaat doordat de bouw eerder start dan de overhoogte geheel verwijderd is.

i) Gezien het feit dat de Gemeente ter wille van het Bouwplan vooruitlopend op de Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo start met de aanplemping, is het noodzakelijk dat de bereikbaarheid van de nieuwe oever gegarandeerd is. Ook indien de genoemde procedure voor de omgevingsvergunning niet lukt, of indien een aanvraag voor Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo niet wordt ingediend of ernstig vertraagd, zal de Ontwikkelaar meewerken naar genoegen van Gemeente en Ontwikkelaar aan de openbare bereikbaarheid van de Groene Oever.

Inzake de Grasweg hebben Partijen de volgende afspraken gemaakt:

De herinrichting van de Grasweg gebeurt voor rekening en risico van de Gemeente. Het peil van de Grasweg wordt voor rekening en risico van de Gemeente gelijkgetrokken met de toekomstige hoogte van omliggende percelen tot een maximum van 50 centimeter ophoging ten opzichte van het huidige peil van de Grasweg. Het exacte peil van de Grasweg en toekomstige hoogte van omliggende percelen zelf is door Partijen nog nader te bepalen.

6.2

6.2.1 Het bouw- en woonrijp maken van het Projectgebied geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Dat betreft het gehele Projectgebied, met uitzondering van Openbare ruimte 1 en 3. Openbare ruimte 3 wordt door Ontwikkelaar aangelegd voor rekening van de Gemeente onder verlegging van de gemeentelijke aanbestedingsregels met dien verstande dat de Ontwikkelaar voor de keus van de opdrachtverlening van werkzaamheden tot aanleg van openbare ruimte zich zal houden aan de drempelbedragen van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, zoals gepubliceerd op de website van de Gemeente.

6.2.2 Indien Ontwikkelaar het Bouwplan gefaseerd of slechts ten dele uitvoert, dan zal Ontwikkelaar bij het gerealiseerde bouwblok respectievelijk bij de gerealiseerde bouwblokken het direct omliggende private terrein inrichten; indien terreinen zich niet lenen voor openbaar gebruik zal de Ontwikkelaar c.q. toekomstig eigenaar worden gehouden de terreinen af te schermen van openbaar gebied.

6.3 Ten aanzien van Openbare ruimte 2, de afbakening daarvan, de vereiste kwaliteiten, de momenten van woonrijp maken en de momenten van levering van de eigendom van woonrijp gemaakte Openbare ruimte 2 aan de gemeente geldt in dit planstadium het gestelde in bijlage 19 (concept overdrachtsprotocol). Partijen zullen hieromtrent een separate uitvoeringsovereenkomst aangaan waarin "woonrijp" ook nader wordt gedefinieerd (ook conform art. 6.6). Ook hier geldt dat door Ontwikkelaar wordt aangelegd onder verlegging van de gemeentelijke aanbestedingsregels met dien verstande dat de Ontwikkelaar voor de keus van de opdrachtverlening van werkzaamheden tot aanleg van openbare ruimte zich zal houden aan de drempelbedragen van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, zoals gepubliceerd op de website van de Gemeente.

6.4 De door de Ontwikkelaar beoogde nieuwe voetgangersbrug over het Tolhuiskanaal zal enkel worden gerealiseerd indien overeenstemming wordt bereikt dat deze door de Gemeente (in eigendom, beheer en onderhoud) wordt overgenomen en indien overeenstemming wordt bereikt met De Alliantie als ontwikkelaar van Buiksloterham & Co over de kostenverdeling.

6.5 De Ontwikkelaar verplicht zich, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, een kettingbeding op te nemen in de overeenkomsten tot verkoop van de gronden voor woningen of voor (de splitsing in) appartementsrechten met de strekking dat de parkeerplaatsen op privaat eigendom niet zullen worden verkocht aan gebruikers buiten de eigenaren of huurders van de woningen binnen het Projectgebied danwel de houders van appartementsrechten. De Ontwikkelaar kan niet garanderen dat een dergelijk kettingbeding ook door De Alliantie zal worden gehanteerd, maar zal De Alliantie verzoeken ook ten behoeve van de Gemeente een dergelijk kettingbeding op te nemen.

6.6 Omtrent de private eigendomsdelen van het Projectgebied zullen Partijen, bij het gereedkomen van het Definitief Ontwerp, nadere afspraken maken over het al of niet aanmerken van die delen als openbare ruimte en de gevolgen daarvan. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat, wanneer deze delen voor publiek toegankelijk en dus openbaar zijn, afspraken worden gemaakt over de kosten van beheer en onderhoud en andere verantwoordelijkheden en dat, wanneer deze delen niet bedoeld zijn om voor publiek toegankelijk te zijn, de Ontwikkelaar voor eigen rekening zichtbare aanduidingen zal aanbrengen dat het eigen terrein betreft danwel hekwerken zal plaatsen. De kosten voor beheer en onderhoud van private eigendomsdelen zullen niet voor rekening van de Gemeente zijn, ook niet wanneer deze een openbare status hebben danwel die openbaar toegankelijk zijn. De afspraken voor die delen die voor publiek toegankelijk en dus openbaar zijn, zullen in een nadere overeenkomst tussen Ontwikkelaar en Gemeente worden vastgelegd; deze overeenkomst behoeft instemming van het bestuur van de Bestuurscommissie Amsterdam-Noord.

Artikel 7 Realisatie Bouwplan

7.1 De Ontwikkelaar, danwel een derde na overdracht conform artikel 10.3, zal het Bouwplan geheel voor eigen rekening en risico realiseren, met dien verstande dat Openbare ruimte 3, conform artikel 6.2.1, voor rekening van de gemeente zal worden gerealiseerd. Partijen onderkennen daarbij dat, conform de Overwegingen 3, 8 en 9 en het bepaalde in artikel 2 en 3, een deel van het Bouwplan door De Alliantie dan wel andere ontwikkelpartijen (conform het overzicht in bijlage 13) zal worden gerealiseerd.

Artikel 8 Exploitatiebijdrage

Over zowel de anterieure Exploitatiebijdrage als de posterieure Exploitatiebijdrage is geen btw verschuldigd.

8.1 *Handhaven uitgangspunt anterieure Exploitatiebijdrage*
Conform de afspraken in de Anterieure overeenkomst betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een anterieure Exploitatiebijdrage voor de exploitatiekosten in het Exploitatiegebied van € 3.019.941,- welk bedrag gebaseerd is op 26.068 m2 bvo zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Anterieure overeenkomst.

8.2 *Indexatie anterieure Exploitatiebijdrage*
De in lid 1 genoemde anterieure Exploitatiebijdrage is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2011. Na indexatie volgens de formule als bedoeld in artikel 8 lid 4 wordt dit bedrag voor 1-1-2016 gesteld op € 3.250.091,32.

8.3 *Bepalen posterieure Exploitatiebijdrage*

Aangezien de Ontwikkelaar, sinds het aangaan van de Anterieure overeenkomst, meer m2 bvo wenst te realiseren volgens een aanpassing van het programma conform het Programmaoverzicht (bijlage 12), is de Ontwikkelaar boven de anterieure Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 8.1, een posterieure Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd. Vanwege de bedoelde meerdere m2 bvo en de aanpassing van het programma achten Partijen artikel 6.24 lid 2 Wro van toepassing. Gezien het totaal van afspraken rondom onderhavige wijzigingsovereenkomst en het startmoment van de gesprekken en beoogde afronding daarover, is tussen partijen vastgelegd dat het Exploitatieplan tot en met de derde herziening van 2014 van toepassing is op onderhavige wijzigingsovereenkomst. Deze posterieure Exploitatiebijdrage is, overeenkomstig het Memo Toelichting financiële transacties in Wijzigingsovereenkomst (exclusief erfpacht), bijlage 18 gebaseerd op de volgende berekeningsstappen:

a. Het totale aantal m2 bvo van het programma conform bijlage 12 Programmaoverzicht en bijlage 18 (inclusief extra landpunt), voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied, wordt als uitgangspunt genomen, zijnde 35.153,16 m2 bvo excl. parkeerplaatsen, bergingen in kelders en gemeenschappelijke fietsbergingen.

b. Van dit totale aantal m2 bvo wordt bezien welk aandeel wordt ingenomen door vrije sector woningen, door sociale sectorwoningen, respectievelijk door niet-woon-functies, zijnde 25.991,49 m2 bvo vrije sector, 5.394,91 m2 bvo sociale sector en 3.766,76 m2 bvo niet-woon-functies. Deze functies vertegenwoordigen 25.991,49 respectievelijk 2.951,93, respectievelijk 2.668,01 gewogen eenheden met een totaal van 31..611,43 gewogen eenheden.

c. Op basis van de derde herziening 2014 van het exploitatieplan Buiksloterham, met een bedrag per gewogen eenheid van € 254,38 bedraagt de bruto-exploitatiebijdrage voor het totale programma, zoals in sub a genoemd, € 8.041.330,14 , indien dit, zonder rekening te houden met de Anterieure overeenkomst, geheel gebaseerd zou zijn op het aantal gewogen eenheden.

d. Na aftrek van de inbrengwaarde voor het Exploitatiegebied, op basis van de taxatie in het kader van de derde herziening 2014 van het exploitatieplan Buiksloterham, ad € 2.852.000 bedraagt de netto-exploitatiebijdrage € 5.189.330,14, indien dit, zonder rekening te houden met de Anterieure overeenkomst, geheel gebaseerd zou zijn op het aantal gewogen eenheden.

e. Het extra aantal m2 bvo ten opzichte van het totale programma, als bedoeld in sub a, bedraagt 9.085,16. De extra (posterieur bepaalde) exploitatiebijdrage komt overeen met 25,84 % van de netto-exploitatiebijdrage als bedoeld in sub d, zijnde een bedrag van € 1.341.156,66 per 1-1-2014 en € 1.464.576,60 per 1-1-2016 in verband met indexatie.

8.4 *Bepalen totale netto Exploitatiebijdrage*

De posterieure Exploitatiebijdrage als genoemd in artikel 8.3, is bepaald op prijspeil 1 januari 2014 plus rente in het kader van de derde herziening van het Exploitatieplan. Samen met de anterieure Exploitatiebijdrage, na aftrek van de inbrengwaarde, bedraagt de totale netto Exploitatiebijdrage de optelling van de bedragen als bedoeld in artikel 8.2 en 8.3 lid e, zijnde (afgerond) € 4.714.864,79 per 1-1-2016. Deze totale netto Exploitatiebijdrage zal vanaf 1 januari 2016 worden geïndexeerd tot het moment danwel de momenten van betaling van de

totale nettobijdrage als bedoeld in lid 5.

De indexatie is 2,40% per jaar, berekend als volgt: het anterieure deel via CPI reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor 71% en het posterieure deel via rente van 4,5% per jaar conform Exploitatieplan 2014 voor 29%, één en ander volgens bijlage 18 voor de exacte uitwerking.

De Exploitatiebijdrage is exclusief de bouwlegeskosten en planologische legeskosten, zoals genoemd in de Legesverordening en welke via publiekrechtelijke weg op de Ontwikkelaar zullen worden verhaald.
Ook eventuele planschadekosten als bedoeld in artikel 8.8 zijn hierin niet begrepen.

8.5 *Betaling en betalingsmomenten*
De Ontwikkelaar verplicht zich de totale netto Exploitatiebijdrage te betalen nadat er sprake is van een onherroepelijke Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo of, indien eerder, uiterlijk bij start bouw (start bouw =start 1e paal) binnen het Exploitatiegebied. De Ontwikkelaar betaalt deze bijdrage uiterlijk binnen 30 dagen nadat de Gemeente, naar aanleiding van één van beide genoemde momenten, een factuur heeft verzonden. Deze betalingsplicht blijft bij de Ontwikkelaar, ook voor gronden die zij in eigendom heeft geleverd of nog zal leveren aan derden. Het bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan op een door de Gemeente nader aan te geven bankrekening, bij gebreke waarvan de ontwikkelaar de wettelijke rente verschuldigd is. De Gemeente zal schriftelijk aan de ontwikkelaar meedelen op welke datum sprake is van een onherroepelijke Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Indien na deze mededeling later desondanks, bijvoorbeeld vanwege een later blijkende verschoonbare termijn overschrijding van de bezwaartermijn tegen deze vergunning, mocht blijken dat de vergunning niet onherroepelijk is geworden, maar het bezwaar (alsnog) gegrond wordt verklaard, verplicht de Gemeente zich de betaalde bijdrage terug te betalen aan de Ontwikkelaar. Die betaling vindt plaats binnen 2 weken nadat besloten is tot gegrondverklaring van het bezwaar. De betalingsplicht voor de Ontwikkelaar herleeft door het onherroepelijk worden van een Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo, waarvan de aanvraag wordt ingediend door rekening te houden met de redenen waarom het genoemde bezwaar gegrond is verklaard. Voor het opnieuw indienen van een Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo geldt opnieuw de in artikel 4.2.2 bedoelde termijn van uiterlijk 4 weken, met dien verstande dat deze ingaat zodra de Ontwikkelaar de terugbetaalde bijdrage heeft ontvangen.

Indien het Bouwplan binnen het Exploitatiegebied gefaseerd wordt uitgevoerd en dus meerdere aanvragen voor dergelijke omgevingsvergunningen worden ingediend, wordt de Exploitatiebijdrage betaald naar rato van het aantal m2 bvo ten opzichte van het totale programma als bedoeld in artikel 8.3 lid a. Deze betalingsplicht naar rato blijft bij de Ontwikkelaar, ook voor aanvragen van dergelijke omgevingsvergunningen op gronden die zij in eigendom heeft geleverd of nog zal leveren aan derden. Uitgangspunt is dat de indexatie, als bedoeld in artikel 8.4, wordt toegepast over het nog niet betaalde deel van de Exploitatiebijdrage. De alsdan te betalen Exploitatiebijdrage is gebaseerd op de volgende berekeningsstappen:

a. De totale netto Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 8.4. wordt als uitgangspunt genomen.

b. Van het aantal m² bvo in de bouwaanvraag wordt niet bezien welke prijscategorieën woningen of bedrijvigheid het betreft, zodat met andere woorden in dat stadium niet wordt gekeken naar het aantal gewogen eenheden dat de aanvraag omvat; het aantal m² van de aanvraag wordt daarentegen alleen bezien in verhouding tot het totale aantal van 35.153,16 m2 bvo. Wanneer partijen met toepassing van artikel 8.6 komen tot een ander totaalaantal m2 bvo, wordt het aantal m2 van de bouwaanvraag gerelateerd aan dit andere totaal aantal m2 bvo. Dit aandeel wordt vermenigvuldigd met het in lid a bedoelde bedrag.

c. Uiterlijk 8 jaar na het onherroepelijk worden van de eerste Fase 2 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo dan wel, indien de bouw start voor het onherroepelijk worden van die vergunning, uiterlijk 8 jaar na start bouw, zal de ontwikkelaar de volledige totale netto Exploitatiebijdrage voldoen, voor het deel dat tot dan toe niet is voldaan, ongeacht of dan alle dergelijke voor het Bouwplan nodige omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn geworden, echter met inachtneming van art. 8.6 (Flexibiliteits- en terugvalbepaling). Deze betalingsplicht blijft bij de Ontwikkelaar, ook voor gronden die zij in eigendom heeft geleverd of nog zal leveren aan derden.

d. De Exploitatiebijdrage wijzigt niet indien de verhouding tussen de niet-woonfuncties in de praktijk anders wordt dan in de in bijlage 18 opgenomen berekening.

8.6 *Flexibiliteits- en terugvalbepaling*

a. Partijen stellen vast dat de posterieure Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 8.3 lid e is ontleend aan het programma dat in het Programmaoverzicht (bijlage 12) is opgenomen (binnen het Exploitatiegebied). Wanneer Partijen overeenkomen dat het programma wordt aangepast, wordt de posterieure Exploitatiebijdrage niet aangepast als het programma, bedoeld zoals in het Programmaoverzicht, zich bevindt binnen de bandbreedte van 34.274,33 tot 36.031,99 m2 bvo en/of de verhouding wonen/niet-wonen zich bevindt binnen de brandbreedte van 89,5/10,5 tot 90/10, beschouwd voor het gehele Bouwplan, ervan uitgaande dat die aanpassing past in Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo.

b. Partijen onderkennen dat zich de situatie kan voordoen waarin dit programma qua volume en qua verhouding wonen/niet-wonen niet kan worden gerealiseerd doordat Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo niet conform het bepaalde in artikel 3 en 4.1 onder a tot en met c door het bevoegde bestuursorgaan wordt verleend, of 2) wel wordt verleend, maar als gevolg van een uitspraak van de bestuursrechter op een dusdanige wijze door de bestuursrechter – zelf in de zaak voorzienend - wordt aangepast of door het bevoegde bestuursorgaan moet worden aangepast dat het programma niet conform het Programmaoverzicht (bijlage 12) kan worden gerealiseerd. Een andere situatie die zich kan voordoen is dat in verband met de vereiste aanvaarbeveiliging en/of gewijzigde vorm van de Groene Oever minder bouwvolume kan worden gerealiseerd in deelgebied Waterfront.
Uitsluitend wanneer als gevolg van voorgenoemde situaties slechts de mogelijkheid resteert tot realisatie van een programma met minder m2 bvo dan de onderkant van de hiervoor genoemde bandbreedte voor het volume en/of de verhouding wonen/niet-wonen, wordt de posterieure Exploitatiebijdrage aangepast op de wijze als bedoeld in artikel 8.3, met dien verstande dat het voor de toepassing van onderdeel a wordt uitgegaan van het programma dat maximaal mogelijk is volgens Fase 1 omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo, zoals dat door het bevoegde bestuursorgaan wordt besloten danwel door de bestuursrechter - zelf in de zaak voorzienend – wordt besloten, of door het bevoegde bestuursorgaan na uitspraak van de bestuursrechter wordt besloten. De

totale netto Exploitatiebijdrage wordt bepaald op de wijze als bedoeld in artikel 8.4. Bijlage 18 zal dan dienovereenkomstig worden aangepast.

8.7 *Vaststelling andersverzekerdheid grondexploitatiekosten via gronduitgifte/grondverkoop*
Partijen stellen vast dat een Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro, anderszins is verzekerd voor:

a. de gronden die de gemeente in erfpacht heeft uitgegeven (vanwege canonverhoging) en voor
b. overige bebouwbare gronden in het Exploitatiegebied vanwege betaling van de Exploitatiebijdrage door de Ontwikkelaar op grond van de onderhavige overeenkomst.

8.8 *Planschade*
Partijen stellen vast dat het besluit tot afwijking van het Bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo ten opzichte van het Bestemmingsplan planschade tot gevolg kan hebben. De Ontwikkelaar zal om die reden een planschaderisico-analyse laten opstellen. Partijen zullen ten aanzien van eventuele planschade handelen conform het bepaalde in de planschadeovereenkomst welke als bijlage 8 bij deze overeenkomst behoort

8.9 *Afzien van verrekenbepaling bij het afsluiten/intrekken van het exploitatieplan Buiksloterham*
Met betrekking tot de betaling van de Exploitatiebijdrage, zoals voorcalculatorisch berekend conform de bepalingen in dit artikel, vindt geen verrekening plaats op moment van afrekenen/afsluiten/intrekken van het exploitatieplan Buiksloterham als bedoeld in artikel 6.20 Wro.

Artikel 9 Planning

9.1 Partijen hebben ter verzekering van de uitvoering en goede voortgang van in deze overeenkomst opgenomen werkzaamheden een Planning vastgesteld, welke bij de overeenkomst is gevoegd als Bijlage 2, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting, ondanks mogelijke wederzijdse afhankelijkheden ten opzichte van elkaar als Partijen, behoudens de in deze overeenkomst benoemde resultaatsverplichtingen. De in de planning genoemde "start bouw" is mede afhankelijk van een voorverkooppercentage van 70 procent voor de koopwoningen per fase en m2 bedrijfsruimte. Bij het aangaan van de onderhavige overeenkomst zien Partijen een aantal afhankelijkheden van elkaars werkzaamheden ten opzichte van elkaar, zoals aanleg Groene Oever, herinrichting Grasweg en aanleg riolering en overige infrastructuur. Partijen streven er naar dat onderlinge afhankelijkheden zo min mogelijk gaan optreden. Mocht een afhankelijkheid gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst toch blijken op te treden dan zullen Partijen met elkaar overleggen over gevolgen en oplossingen (namelijk dat Partijen werkzaamheden onderling afstemmen).

9.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden.

9.3 Indien overschrijding van de in deze Planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest

gerede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen zullen in ieder geval ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. Partijen kunnen in onderling overleg de Planning aanpassen.

9.4 Ter bevordering van de uitvoering van de gewenste Planning zullen Partijen onder trekkerschap van de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk een werkgroep Ontwerp en Uitvoering oprichten en in stand houden.

Artikel 10 Overdracht grond- en contractpositie

10.1 Indien en voor zover de Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen, welke uit deze wijzigingsovereenkomst voortkomen en betrekking hebben op het Exploitatiegebied en de Exploitatiebijdrage geheel of gedeeltelijk aan derden wenst over te dragen, dient de Ontwikkelaar alle verplichtingen die bij of krachtens de overeenkomst op haar rusten aan die derden op te leggen.

10.2 Overdracht van contractpositie als bedoeld in het eerste lid behoeft voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om haar moverende redenen welke niet onredelijk en onbillijk zullen zijn, geen instemming te verlenen en om ingeval van het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen verplichtingen.

10.3 Partijen constateren dat de goedkeuring van de Gemeente als bedoeld in artikel 10.2 geen betrekking heeft op de overdracht van grond van de Ontwikkelaar aan derden. Bij overdracht van gronden aan derden blijven de verplichtingen tot betaling van de Exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 8, bestaan bij Ontwikkelaar zolang geen sprake is van overdracht van de in artikel 10.2 bedoelde contractpositie. De Ontwikkelaar maakt voor de Gemeente inzichtelijk hoe één en ander jegens kopers wordt vastgelegd/afgesproken betreffende de betaling van de Exploitatiebijdrage. Voor zover de Ontwikkelaar tijdens de ontwikkelfase gronden overdraagt aan derden, anders dan de partijen genoemd in bijlage 13, is Ontwikkelaar verplicht de rechten en plichten uit de onderhavige overeenkomst over te dragen aan die derden, met uitzondering van de rechten en verplichten ten aanzien van het Exploitatiegebied en de Exploitatiebijdrage. In geval van overdracht van gronden aan derden blijft de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor het nakomen van verplichtingen uit de onderhavige overeenkomst en blijft voor de Ontwikkelaar de Gemeente de aan te spreken partij als het gaat om de verplichtingen van de Gemeente uit de onderhavige overeenkomst, met dien verstande dat, onverminderd het bepaalde in artikel 11.1, deze verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar eindigt ten aanzien van een gebouw wanneer het betreffende gebouw is opgeleverd en ten aanzien van het geheel zodra het Bouwplan is opgeleverd.

Artikel 11 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

11.1 De overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst hebben voldaan.

11.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
a. als Partijen daarmee instemmen;
b. bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
c. indien de situatie als bedoeld in artikel 4 lid 3 en/of artikel 4 lid 4 zich voordoet.

11.3 De partij die zich beroept op sub b van artikel 11 lid 2 geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.

11.4 Indien een der Partijen zich beroept op het gestelde in artikel 11 lid 2 sub b of c, en de andere partij erkent dat sprake is van het gestelde in artikel 11 lid 2 sub b of c, en indien Partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide Partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de overeenkomst, heeft de meest gerede partij het recht dit aan te merken als een geschil en treedt artikel 12 in werking. De eventuele overeenstemming over het beslechten van het geschil als bedoeld in artikel 12.1, dan wel de rechterlijke uitspraak als bedoeld in artikel 12.2 geldt alsdan als recht tussen Partijen.

11.5 Partijen zullen vanwege de overeenstemming zoals bedoeld in lid 2 of lid 4 afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de aanpassing van de overeenkomst, maar spreken reeds nu af dat aanpassing van de overeenkomst nimmer het recht geeft op vergoeding van gederfde winst of op terugbetaling van de Exploitatiebijdrage.

11.6 De overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst indien de Ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Ontwikkelaar op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 12 Overleg en geschillen

12.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

12.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de overeenkomst tussen Partijen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.

Artikel 13 Termijnen

13.1 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 14 Rechtskeuze en forumkeuze

14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Projectgebied is gelegen bevoegd.

Artikel 15 Integriteitsclausule

15.1 Ontwikkelaar verklaart te voldoen aan de als bijlage 14 opgenomen integriteitsclausule.

Artikel 16 Slotbepalingen

16.1 De op de tekeningen in de bijlagen aangeduide footprints van gebouwen betekenen instemming van Gemeente daarop, behoudens de footprint van City-icoon. Over City-icoon is nog overleg gaande tussen Partijen . De tekeningen zijn sowieso niet uitgewerkt voor wat betreft maaiveldinrichting rondom gebouwen, oplossingen voor trafo's et cetera. Voorts geldt bijlage 16 als een disclaimer ten aanzien van maaiveldhoogtemaatvoering die geduid is op tekening (12c) bijlage 12.

16.2 Ter plaatse van de kavels aan het Tolhuiskanaal zijn volgens het Bestemmingsplan publiekrechtelijk steigers tot 5m uit de kade toegestaan. De privaatrechtelijke consequenties zullen tussen Partijen nog worden afgestemd.

16.3 Indien ter uitvoering van de overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de overeenkomst zelf.

16.4 De bij de overeenkomst gevoegde, door parafen van Partijen gewaarmerkte Bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van de overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van de overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1a:	Kaart Projectgebied d.d. 24 juni 2016
Bijlage 1b:	Kaart Exploitatiegebied d.d. 24 juni 2016
Bijlage 2:	Planning Kop Grasweg d.d. 29 juni 2016
Bijlage 3:	Manifest Circulair Buiksloterham, d.d. 5 maart 2015
Bijlage 4:	Anterieure overeenkomst d.d. 15 december 2009.
Bijlage 5.1:	Brief van 7 december 2014 van Ymere Investeren en Ontwikkelen, Ymere Ontwikkeling B.V., Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V. en Hurks Participatie Kop Grasweg Beheer B.V. i.o. aan dhr. C. Stor van de gemeente Amsterdam tot goedkeuring van de overdracht van de Anterieure overeenkomst.
Bijlage 5.2:	Initiatiefverzoek Amvest/Hurks met woningcorporatie De Alliantie bij brief van 17 november 2014
Bijlage 5.3:	Brief van de gebiedsmanager van de gemeente, de heer C. Stor, d.d. 18 december 2014
Bijlage 6:	Investeringsbesluit BSH (januari 2007)
Bijlage 7:	<<vervalt>>
Bijlage 8:	Planschadeovereenkomst
Bijlage 9:	Matenplan d.d. 17 september 2014
Bijlage 10:	AI 2015-031 Bestek en voorwaarden (d.d. 16-12-2015) voor "Maken Landaanwinning Groene Oever in de gemeente Amsterdam " met de daarbij horende nota's van inlichtingen. Zie hiervoor de in bijlage 10 opgenomen documentenlijst. De hierin genoemde documenten zijn digitaal verstrekt en zijn niet fysiek als bijlage toegevoegd.
Bijlage 11:	Kaart met aanduiding uiteindelijk openbaar versus privé terrein, waaronder privé zones rondom bouwblokken, van de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente over te dragen perceel als Openbare ruimte 2 en met te vestigen erfdienstbaarheid Openbare ruimte 3 d.d. 24 juni 2016
Bijlage 12:	Programmaoverzicht d.d. 24 juni 2016, bestaande uit: a. Masterplan maaiveld incl. legenda functies en aanduiding deelgebieden (=update p. 32 van Stedenbouwkundig masterplan d.d. 29-09-2015) b. Masterplan 1e verdieping incl. legenda functies (=update p. 33 van Stedenbouwkundig masterplan d.d. 29-09-2015) c. Plankaart met hoogtemaatvoering maaiveld (zie disclaimer, bijlage 16) d. Oppervlakteberekening deel 1 van 3 Programma Oppervlakteberekening deel 2 van 3 Gewenst programma (update van Bijlage 5 van Stedenbouwkundig masterplan d.d. 29-09-2015) Oppervlakteberekening deel 3 van 3 Rekenblad e. Ondergrondse Parkeer-/stallinggarages f. Uitgangspunten balkons/buitenruimtes en dakterrassen (update van p. 30 van Stedenbouwkundig masterplan d.d. 29-09-2015) g. Uitgangspunten t.a.v. bouwhoogtes van bouwblokken (update van p. 22 van Stedenbouwkundig masterplan d.d. 29-09-2015) h. Maatvoering zichtlijnen en bouwblokken i. Doorsnedes Waterfront
Bijlage 13:	Overzicht rollen van ontwikkelpartijen, d.d. 6 april 2016
Bijlage 14:	Integriteitsclausule

Bijlage 15:	Notitie circulaire ambities Kop Grasweg d.d. 31 mei 2016 respectievelijk 4 mei 2016
Bijlage 16:	Disclaimer d.d. 14 juni 2016 t.a.v. maaiveldhoogtemaatvoering tekeningen bijlage 12
Bijlage 17.1:	Door Adverbo opgestelde Evaluatierapport saneringswerkzaamheden Grasweg te Amsterdam d.d. 18 februari 2015
Bijlage 17.2:	Door de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied d.d. 4 juni 2015 opgestelde beschikking saneringsevaluatie fase 1 Wbb
Bijlage 18:	Memo Toelichting financiële transacties in Wijzigingsovereenkomst (exclusief erfpacht) d.d. 24 juni 2016
Bijlage 19:	Overdrachtsprotocol Stadsdeel Noord ongedateerd (31 maart 2016 gemaild)
Bijlage 20:	Meerwaardeberekening erfpachtrecht AB 2000 gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 8715, d.d. 6 juni 2016.

Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in Bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in de overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in de overeenkomst.

Aldus getekend in tweevoud

Ontwikkelaar

ir. W.J. Bodewes

plaats Amsterdam datum 5-7-2016

drs. T.H. Lam RA

plaats Amsterdam datum 5-7-2016

ir. J.P.C.M. Leijten MRE

plaats Den Bosch datum 30 juni 2016

Gemeente

P. van Rossum

plaats Amsterdam datum 7/7/2016