

# Anterieure Overeenkomst Eigen Haard Hamerkwartier

16 april 2024

## De ondergetekenden:

1. De Stichting **Woningstichting Eigen Haard**, statutair gevestigd en kantoor houdend aan Arlanda-weg 88, 1043 EX, te Amsterdam, ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 33006516, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1-2-e hierna te noemen: "**Eigen Haard**";
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Amsterdam**, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam krachtens het Algemeen Mandaatbesluit Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "**Gemeente**";

Eigen Haard en Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

## Nemen het volgende in aanmerking:

- a. Het Exploitatiegebied bestaat uit de Percelen Eigendom Eigen Haard en de Percelen Erfpacht Eigen Haard, welke gronden respectievelijk in volle eigendom en voortdurende erfpacht zijn bij Eigen Haard. De Gemeente bezit de blote eigendom van de Percelen Erfpacht Eigen Haard;
- b. Partijen zijn voornemens in het Exploitatiegebied de onderscheiden Projectdelen van het Project in gezamenlijke afstemming te realiseren en hebben daartoe op 31 mei 2023 de Intentieovereenkomst gesloten (Bijlage 1). Het Project houdt in dat het Exploitatiegebied omgevormd wordt tot een gemengd woon-, recreatie- en werkgebied (65% wonen en 35% andere functies). Om dat doel te bereiken, worden in het Exploitatiegebied – in hoofdlijnen – 609 woningen (180 sociale huur, 241 middeldure huur en 188 vrijesectorwoningen), een parkeergarage, een school, (overige) voorzieningen, een supermarkt en twee horecapaviljoens voorzien, wordt de Kromhouthal heringericht en wordt de Openbare Ruimte Toekomstig gerealiseerd;
- c. Partijen hebben gezamenlijk een proces ingericht om tot realisatie van het Project te komen, in welk proces zij de delen waar zij elk verantwoordelijk voor zijn met en op elkaar zullen afstemmen. Daarbij wordt de volgende rolverdeling aangehouden:
  - (i) Eigen Haard is volledig verantwoordelijk voor – het ontwerp en de realisatie van – het Projectdeel Eigen Haard; en
  - (ii) Gemeente is volledig verantwoordelijk voor – het ontwerp en de realisatie van – het Projectdeel Gemeente;
- d. De realisatie van het Project is opgedeeld in vijf onderdelen die Partijen aanduiden als Bouwdelen A<sub>0</sub> t/m A<sub>4</sub>;
- e. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft het Investeringsbesluit Hamerkwartier op 16 februari 2022 vastgesteld. In het Investeringsbesluit zijn blokpaspoorten opgenomen, waaronder het blokpaspoort behorend bij deze ontwikkeling, Bouwdeel A<sub>0</sub> t/m A<sub>4</sub>, waarin genoemde Percelen Eigendom Eigen Haard en Percelen Erfpacht Eigen Haard zijn gelegen;
- f. De realisatie van het Project is in strijd met het Omgevingsplan;

- g. Op voorhand is niet gebleken van overwegende planologische bezwaren die aan het verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan verdere ontwikkeling en realisatie van het Projectdeel Eigen Haard en het Projectdeel Gemeente in de weg staan;
- h. Partijen hebben – onverminderd hun respectievelijk wettelijke taken en bevoegdheden overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd kan worden;
- i. De Gemeente is, nu het Projectdeel Eigen Haard een bouwplan in de zin van art. 13.11 Omgevingswet jo. artikel 8.13 Omgevingsbesluit bevat, verplicht de kosten voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied te verhalen;
- j. De Gemeente is bereid aan het College voor te stellen het Ruimtelijk Besluit in procedure te brengen en zich in maximaal in te spannen voor de inwerkingtreding en onherroepelijke vaststelling daarvan, indien en voor zover Eigen Haard – voor zover deze bedragen toerekenbaar zijn aan het Projectdeel Eigen Haard – de op grond van art. 13.11 Omgevingswet verschuldigde exploitatiekosten zal betalen en alle Nadeelcompensatie zal vergoeden en overigens voldoet aan de voorwaarden in deze Overeenkomst;
- k. Eigen Haard heeft kennisgenomen van het geldende gemeentelijke beleid onder andere ter zake van woningbouwprogrammering en is – onverminderd haar taken en bevoegdheden als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet – bereid ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van (haar deel van) het Project afspraken met de Gemeente te maken waardoor de uitvoering van het gemeentelijke beleid geborgd wordt;
- l. Voor de realisatie van het Project moeten grondtransacties plaatsvinden tussen Eigen Haard en de Gemeente, zoals in de Overeenkomst voorzien;
- m. Partijen wensen met de Overeenkomst hun afspraken vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

**Zijn het volgende overeengekomen:**

**Artikel 1: Definities**

Onder de in de Overeenkomst genoemde definities die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

**Blokpaspoort:** het bij de Investeringsbesluit vastgestelde document behorend bij deze ontwikkeling, welke in overleg met Eigen Haard is aangepast en welke is toegevoegd bij de Overeenkomst als Bijlage 2.

**Bouwdelen:** (de gronden onder) de bouwvelden waar het Project uit bestaat en die als zodanig zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Raamwerk (Bijlage 3) en zijn weergegeven in Bijlage 4, op welke Bouwdelen in grote lijnen het volgende wordt gerealiseerd:

- Bouwdeel Ao: School en een woongebouw;
- Bouwdeel A1: Inrichting van de bestaande Kromhouthal als bedrijfsruimte, kantoorruimte en horeca, de inrichting van de bij de Kromhouthal behorende zijhallen (A1-1 en A1-

- 2) als culturele voorziening, sporthal en buurtkamer alsmede de realisatie van een woonbalk (A1-balk) op de zijhallen;
- Bouwdeel A2: Ondergrondse parkeergarage, een supermarkt met horecagelegenheid en woongeleggenheid;
- Bouwdeel A3: Ondergrondse parkeergarage, woontoren en bedrijfsruimte;
- Bouwdeel A4: Twee horecapaviljoens in de bestaande directeurswoningen.

**Bouwrijp:** de sloop van de aanwezige opstallen, het milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik en het egaliseren van de grond zoals aangegeven in Bijlage 5.

**College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

**Corridor:** de ondergrondse verbinding van de parkeergarages die worden gerealiseerd tussen Bouwdeel A2 en A3.

**DO (Definitief Ontwerp):** het definitieve ontwerp van in/op een onderscheiden Bouwdeel van het Projectdeel Eigen Haard te realiseren bebouwing, conform de in Bijlage 6 opgenomen Algemene Eisen waaraan het DO moet voldoen om door de Gemeente getoetst te kunnen worden, waarna het DO ter advisering moet worden voorgelegd aan de Supervisor successievelijk met advies van de Supervisor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

**Exploitatiegebied:** de percelen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 1816, 5394, 5544, 6185, 7172 en 8635 (weergegeven in Bijlage 7), bestaande uit gronden met opstallen, plaatselijk bekend als Gedempt Hamerkanaal 85 tot en met 267 en Ketelstraat 3 te Amsterdam zoals aangegeven op Bijlage 4 door middel van een exploitatiegrens.

**Gemeentelijke Vastgoed:** de door de Gemeente, of een door de Gemeente aan te wijzen derde, te ontwikkelen en te realiseren school, sporthal en buurtkamer.

**HIOR:** het (digitale) handboek Inrichting Openbare Ruimte zoals deze geldt ten tijde van de aanvang van de inrichting van de Openbare Ruimte Toekomstig, waarin de eisen, die door de Gemeente worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte, zijn vastgelegd, welk handboek te vinden is via: <https://hior.amsterdam.nl>.

**Inrichtingsplan Openbare Ruimte:** het door de Gemeente opgestelde plan van de inrichting van de Openbare Ruimte Toekomstig, zoals aangehecht als Bijlage 8.

**Intentieovereenkomst:** Intentieovereenkomst gesloten tussen Eigen Haard en Gemeente d.d. 31 mei 2022 (Bijlage 1).

**Investeringsbesluit:** de Investeringsnota Hamerkwartier het door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam vastgestelde stedenbouwkundig, programmatisch en financiële kader voor de transformatie onder andere van het Perceel, vastgesteld d.d. 16 februari 2022.

**Kostenverhaalsbijdrage:** de door de Eigenaar op grond van de Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigde vergoeding in de gemeentelijke kosten waarmee het verhaal van kosten wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst kostenverhaal, zoals bedoel in artikel 13.13 Ow.

**Kromhouthal:** het bestaande fabrieksgebouw inclusief de zijhallen, groot ca. 15.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo), gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 5394 (gedeeltelijk), zoals weergegeven in Bijlage 7 als A1.

**Maaiveld:** het deel van het Exploitatiegebied, niet behorend tot Openbare Ruimte Toekomstig, dat niet bebouwd wordt.

**Nadeelcompensatie:** vergoeding van schade als bedoeld in titel 4.5. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met afdeling 15.1 Ow;

**Nutsvoorzieningen:** het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen in Openbare Ruimte Toekomstig, inclusief de riolering, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte, koude, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief (bovengrondse) voorzieningen zoals schakelkasten.

**Omgevingsplan:** het omgevingsplan zoals dat geldt voor de locatie van het Project ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.

**Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Ow.

**Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit:** de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.

**Openbare Ruimte Toekomstig:** het deel van het Exploitatiegebied waarvan de Gemeente de volle eigendom zal verkrijgen en dat in het kader van de herontwikkeling conform het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (Bijlage 8) gefaseerd als openbaar verkeers- en verblijfsgebied zal worden ingericht, aangeduid op Bijlage 4.

**Openbare Voorzieningen:** voorzieningen die in/op de Openbare Ruimte Toekomstig worden gerealiseerd door de Gemeente, o.a. de Nutsvoorzieningen tot aan de kavelgrenzen.

**Overeenkomst:** deze anterieure overeenkomst.

**Percelen Eigendom Eigen Haard:** de percelen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 5394, 5544 en 6185 (weergeven in Bijlage 7).

**Percelen Erfpacht Eigen Haard:** de percelen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 1816, 7172 en 8635, die door de Gemeente aan Eigen Haard in erfpacht zijn uitgegeven (weergeven in Bijlage 7).

**Project:** het door de Gemeente en Eigen Haard in gezamenlijke afstemming in het Exploitatiegebied te realiseren Project bestaande uit het door (i) de Gemeente voor eigen rekening en risico te realiseren Projectdeel Gemeente en (ii) Eigen Haard voor eigen rekening en risico te realiseren Projectdeel Eigen Haard.

**Projectdeel Eigen Haard:** het gedeelte van het Project dat door en/of namens Eigen Haard wordt gerealiseerd in het Exploitatiegebied, zoals blijkt uit Bijlage 4, waaronder in ieder geval begrepen:

- **Bouwdeel Ao-1:** de realisatie van een woontoren met ca. 33 sociale huur- en 72 middeldure huurwoningen en ca 500 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte;
- **Bouwdeel A1-2:** de inrichting van een gedeelte van de Kromhouthal met in ieder geval een culturele voorziening;
- **Bouwdeel A1-3:** de inrichting van een gedeelte van de Kromhouthal met horeca, kantoor/bedrijfsruimte en dienstverlening;

- **Bouwdeel A1-balk:** de realisatie van een horizontale woontoren/woonbalk met ca. 75 middeldure huur- en 64 vrijesectorwoningen boven Bouwdeel A1-1 en A1-2;
- **Bouwdeel A2:** de realisatie van een parkeergarage, een supermarkt met horecagelegenheid en wooncomplexen met ca. 147 sociale huur- en 94 middeldure huurwoningen;
- **Bouwdeel A3:** de realisatie van een parkeergarage, woontoren met ca. 124 vrijesectorwoningen en ca. 2500 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte in de plint en eerste verdieping van het gebouw;
- **Bouwdeel A4:** de inrichting van de twee bestaande directeurswoningen als horecapaviljoens;
- De realisatie van de **Corridor**.

**Projectdeel Gemeente:** het gedeelte van het Project dat door en/of namens de Gemeente wordt gerealiseerd in het Exploitatiegebied, zoals blijkt uit Bijlage 4, waaronder in ieder geval begrepen:

- **Bouwdeel Ao-2:** de realisatie van een school;
- **Bouwdeel A1-1:** de inrichting van een gedeelte van de Kromhouthal als buurtkamer en sporthal;
- 5.1-2-b .

**Raad:** de gemeenteraad van de Gemeente.

**Ruimtelijk besluit:** het(/de) publiekrechtelijk besluit(en), op grond waarvan het Bouwplan in afwijking van het Omgevingsplan omgevingsrechtelijk mogelijk wordt gemaakt, waaronder niet wordt begrepen de Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit of melding technische bouwactiviteit.

**Stedenbouwkundig Raamwerk (SR):** het door Eigen Haard opgestelde en door Partijen d.d. 28 maart 2024 goedgekeurde document "Kromhout in het Hamerkwartier" (Bijlage 3) waarin de voor realisatie van het Project geldende stedenbouwkundige ambities en eisen met betrekking tot het programma, de rooijlijnen, de kavelgrenzen, de gewenste positie van de gebouwen, de bouwhoogten en de (plint)functies zijn vastgelegd alsmede eventuele nader door Partijen in goed onderling overleg gestelde randvoorwaarden.

**Supervisor:** de door de Gemeente aangestelde regievoerder om stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit en samenhang tussen verschillende gebouwen, complexen of deelgebieden binnen een plangebied te bereiken.

**TEO-systeem (Thermische Energie uit Oppervlaktewater):** een collectieve voorziening die warmte en koude uit het oppervlaktewater haalt en levert aan gebouwen ten behoeve van het opvangen van de onbalans van WKO-voorziening (warmte koude opslag) systemen.

**VO (Voorlopig Ontwerp):** de voorlopige globale vastlegging van in/op een onderscheiden Bouwdeel van het Projectdeel Eigen Haard te realiseren bebouwing, conform de in Bijlage 6 opgenomen Algemene Eisen waaraan het VO moet voldoen om door de Gemeente getoetst te kunnen worden, waarna het VO ter advisering moet worden voorgelegd aan de Supervisor en successievelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

#### **Artikel 1: Doel van de Overeenkomst**

- Partijen leggen met deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast voor wat betreft:
  - de door Eigen Haard aan de Gemeente te betalen Kostenverhaalsbijdrage en het verhaal van Na-deelcompensatie; en

- de door Eigen Haard verschuldigde aanvullende afkoopsom erfpacht; en
  - de ontwikkeling en realisatie van het Project.
- b. Deze Overeenkomst vormt een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal voor wat betreft – het in exploitatie brengen van – het Exploitatiegebied anderszins is verzekerd. Tenzij dit nadrukkelijk is bepaald in deze Overeenkomst geldt geen bouwverbod, als bedoeld in artikel 13.12 Omgevingswet.
- c. Het bepaalde in deze Overeenkomst doet niets af aan het feit dat Eigen Haard, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, uitsluitend werkzaam mag zijn op het – in die wet gedefinieerde – gebied van de volkshuisvesting. De investeringen die Eigen Haard doet en de activiteiten die Eigen Haard uitvoert moeten dus passen binnen de voor de volkshuisvesting geldende wet- en regelgeving. Hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen doet niets af aan die gebonden (investerings-)ruimte en beperkte lijst van toegestane activiteiten en kan er onder meer nooit toe leiden dat Eigen Haard buiten haar wettelijk toegestane activiteiten treedt. Dit houdt in dat Eigen Haard rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of de voortgang van de realisatie van het Project en/of het Projectdeel Eigen Haard. 5.1-2-b
- d. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente in de uitoefening van haar publieke taken gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. Het bepaalde in de navolgende artikelen kan niet afdoen aan die verantwoordelijkheid en kan er niet toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden alle belangen op een zorgvuldige wijze te wegen. Dit houdt in dat de Gemeente mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of de voortgang van de realisatie van het Project en/of het Projectdeel Eigen Haard. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Eigen Haard die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

**Artikel 2: Voorafgaande overeenkomst(en)**

De Overeenkomst vervangt en komt in de plaats van alle eerdere afspraken (onder andere de Intentieovereenkomst, Bijlage 1) tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het Project.

**Artikel 3: Taken Eigen Haard**

- a. 5.1-2-b
- b. 5.1-2-b
- c. 5.1-2-b
- d. 5.1-2-b

5.1-2-b

5.1-2-b

#### **Artikel 4: Toetsing Gemeente VO en DO**

- a. De Gemeente zal het ingevolge artikel 3 onder a aan haar voorgelegde VO en DO binnen 6 weken na ontvangst toetsen aan:
  - De ruimtelijke en programmatische eisen zoals opgenomen in het SR en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen (waarbij de Overeenkomst bij geconstateerde tegenstrijdigheden n prevaleert boven alle bijlagen en waarbij de Overeenkomst inclusief alle bijlagen prevaleert boven het Investeringsbesluit);
  - Het Investeringsbesluit.
- b. Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO en/of het DO zal enkel en alleen worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in lid a van dit artikel.
- c. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het hiervoor bepaalde in lid a deelt zij dit gemotiveerd mede aan Eigen Haard. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassingen van het VO en/of het DO. Het aangepaste VO en/of het DO wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan Gemeente voorgelegd.
- d. [Redacted]
- e. De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin het VO en het DO en een aanvraag Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in lid a van onderhavige artikel. De Gemeente stelt Eigen Haard schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen welke een rol hebben gespeeld in de toetsing. De Supervisor zal ook de Commissie Omgevingskwaliteit inhoudelijk informeren over zijn advies. De advisering door de Supervisor over het VO en het DO vindt plaats gelijktijdig met de privaatrechtelijke toets zoals omschreven in onderhavig artikel.

#### **Artikel 5: Taken Gemeente overig**

- a. 5.1-2-b [Redacted]
- b. 5.1-2-b [Redacted]
- c. De Gemeente zal het College voorstellen om het Ruimtelijke besluit in procedure te brengen, waarna zij zich voorts maximaal zal inspannen om te bewerkstelligen dat het Ruimtelijk besluit in werking treedt en onherroepelijk wordt.



5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text block]

c. 5.1-2-b

[Redacted text block]

5.1-2-b

[Redacted text block]

**Artikel 7: Openbare Ruimte Toekomstig**

a. 5.1-2-b

[Redacted text block]

b. Ten behoeve van de (inrichting van de) Openbare Ruimte Toekomstig zullen Partijen de rechtshandelingen verrichten, welke zijn benoemd in Bijlage 9, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 5.

c. 5.1-2-b

[Redacted text block]

d. 5.1-2-b

[Redacted text block]

e. 5.1-2-b

[Redacted text block]

f. 5.1-2-b

[Redacted text block]

g. 5.1-2-b

[Redacted text block]

5.1-2-b

**Artikel 8: Realisatie Projectdeel Eigen Haard en Maaiveld**

- a. 5.1-2-b
- b. 5.1-2-b
- g. In afwijking van het gestelde in het Investeringsbesluit Hamerkwartier geldt dat de bovenwettelijke BENG-eisen voor woning- en utiliteitsbouw geen uitgangspunt, maar ambitie zijn.

**Artikel 9: Culturele voorziening**

- a. Eigen Haard zal als onderdeel van Bouwdeel A1-2 een culturele voorziening realiseren van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo, waarbij in overleg met de huidige huurder wordt gekeken naar de mogelijkheid van groter oppervlak van maximaal 1800 m<sup>2</sup>.
- b. 5.1-2-b



### **Artikel 13: Gemeentelijke Vastgoed**

a. Ten behoeve van zakenrechtelijke vormgeving van het Gemeentelijke Vastgoed in/op Bouwdeel Ao-2 en A1-1 zullen Partijen de rechtshandelingen verrichten, welke zijn benoemd in Bijlage 9, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 5.

b. 5.1-2-b

### **Artikel 14: Nadeelcompensatie**

a. Eigen Haard verplicht zich jegens de Gemeente, tot vergoeding aan de Gemeente van Nadeelcompensatie, uitsluitend voor zover die onherroepelijk wordt toegekend als gevolg van het onherroepelijk worden van het Ruimtelijk besluit dat betrekking heeft op het Projectdeel Eigen Haard.

b. De Gemeente neemt een aanvraag om Nadeelcompensatie in behandeling conform de op dat moment geldende Verordening Nadeelcompensatie Amsterdam en de daarbij behorende Beleidsregel normaal maatschappelijk risico bij aanvragen Nadeelcompensatie.

c. De Gemeente zal Eigenaar schriftelijk informeren over een ingediende aanvraag om Nadeelcompensatie die gebaseerd is op het Ruimtelijk besluit en zal Eigenaar bij de behandeling daarvan betrekken op de wijze zoals beschreven in de in onderhavig artikel 14.b. vermelde Verordening en in de gelegenheid stellen om te reageren op een door een adviseur opgesteld advies. Indien een besluit van de Gemeente (bevoegd gezag) tot vaststelling van Nadeelcompensatie als gevolg van het Projectdeel Eigen Haard onherroepelijk wordt, dan wel indien de Gemeente door de rechter onherroepelijk wordt veroordeeld om Nadeelcompensatie te vergoeden, zal Eigen Haard het vastgestelde bedrag aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Eigen Haard vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen 30 dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Eigen Haard vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de dag van algehele voldoening.

d. Het staat Eigen Haard vrij om met degene die een aanvraag om Nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt Eigen Haard het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Eigen Haard draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van planschade de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van Nadeelcompensatie van de verzoeker met wie Eigen Haard een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van Eigen Haard jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor Nadeelcompensatie geheel onverlet.

### **Artikel 15: Nadeelcompensatie risicoanalyse**

Eigen Haard dient voor ter visie legging van het Ruimtelijk besluit een Nadeelcompensatierisicoanalyse van het Projectdeel Eigen Haard aan de Gemeente beschikbaar te stellen.

### **Artikel 16: Zekerheidstelling Nadeelcompensatie**

a. 5.1-2-b

5.1-2-b

b.

d. Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen enkele afbreuk aan het bepaalde in artikel 14 onder a.

**Artikel 17: Kostenverhaalsbijdrage**

a. Eigen Haard is een Kostenverhaalsbijdrage verschuldigd als bijdrage in het kostenverhaal ten aanzien van de herontwikkeling van het deel van het Exploitatiegebied dat volle eigendom van Eigen Haard blijft of in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst in volle eigendom aan Eigen Haard zal worden overgedragen.

b. 5.1-2-b

d. 5.1-2-b

**Artikel 18: Zekerheidstelling Kostenverhaalsbijdrage**

a. 5.1-2-b

2. 5.1-2-b

[Redacted text block]

**Artikel 19: Afkoopsom Erfpachtcanon**

- a. 5.1-2-b
- [Redacted text block]
- c. De afkoopsom erfpachtcanon is verschuldigd uiterlijk bij het passeren van de akte erfpachtherziening voor A2, op basis van een door de Gemeente te verstrekken factuur.

**Artikel 20: Overlegstructuur**

- a. Partijen hebben ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst een overlegstructuur in het leven geroepen bestaande uit een Stuurgroep en een Projectgroep.
- b. De Stuurgroep heeft als taak de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst te bewaken en oplossingen te zoeken in die gevallen waarin daartoe door de Projectgroep of door (een van de) Partijen wordt verzocht.
- c. De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één vertegenwoordiger op directieniveau van ieder der Partijen. Binnen de Stuurgroep hebben Partijen ieder één stem. Besluitvorming vindt plaats bij unanimiteit. Indien Partijen niet tot een unaniem besluit kunnen komen, is sprake van een geschil. De Stuurgroep vindt minimaal één keer per kwartaal plaats.
- d. In de Projectgroep vindt de overall aansturing plaats evenals de afstemming over de ontwerpen en technische uitvoering, wordt de voortgang bewaakt en worden beslissingen t.a.v. de voortgang op projectmanagementniveau genomen dan wel voorgelegd aan de Stuurgroep. Er in hebben in ieder geval zitting de Projectmanagers van Partijen. Besluitvorming vindt plaats op basis van unanimiteit.

- e. Ter voorkoming van misverstanden stellen Partijen hierbij vast dat de in artikel 4 bedoelde gemeentelijke goedkeuring van het VO en DO geen voorwerp van besluitvorming is in de Stuurgroep en Projectgroep.
- f. Indien noodzakelijk worden voor specifieke onderwerpen aparte overleggen georganiseerd.
- g. De Gemeente is verantwoordelijk voor verslaglegging van bovenstaande overleggen en zal de concept verslagen telkens binnen 2 weken na het betreffende overleg toesturen naar Eigen Haard.
- h. Besluiten en verslagen van de vergaderingen van de stuurgroep worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van Partijen.
- i. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door Partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.

**Artikel 21: Communicatie**

Partijen zullen nadere afspraken maken over de wijze waarop zij met derden zullen communiceren over de uitvoering van het Bouwplan alsmede de manier waarop zij derden zullen laten participeren daarbij.

**Artikel 22: Fasering en Planning**

a. Partijen hebben met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst gezamenlijk een planning vastgesteld (Bijlage 12).

b. 5.1-2-b

[Redacted content]

**Artikel 23: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie**

Ten behoeve van de uitvoering van het Hamerkwartier heeft de Gemeente een BLVC-kader opgesteld (Bijlage 17) waarbinnen Eigen Haard BLVC-plannen zal maken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan, met inachtneming van Bijlage 18.

#### **Artikel 24: Werkterrein**

Voor de opslag van materiaal tijdens de realisatie van het Bouwplan zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen het desbetreffende Perceel. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gemeentegrond nodig is, dient tijdig onderzocht te worden of, in welke mate en op welk moment die ruimte onttrokken kan worden aan de Openbare Ruimte. Het werkterrein voor opslag van materiaal wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment €45,46 p/m<sup>2</sup> per jaar (2024). Indien de gemeente een werkterrein van Eigen Haard huurt, dan zijn de in onderhavig artikel opgenomen voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 25: Social Return**

Voor de ontwikkeling van Hamerkwartier bestaan er naast de fysieke transformatie ook veel kansen om sociaal –maatschappelijk te investeren in het gebied en/of de stad Amsterdam. Door sociaal te investeren bouwen we samen aan een ongedeelde stad, waar bestaande en nieuwe wijken één geheel gaan vormen. Om te onderzoeken op welke manier er vanuit uw onderneming en/of bij een eventuele andere eindgebruiker mogelijkheden zijn om naast de fysieke ontwikkeling, zoals beschreven in de Overeenkomst ook een bijdrage te leveren op sociaal –maatschappelijk vlak (in de planfasen voorbereiding, realisatie en exploitatie) zal er binnen twee maanden na het ondertekenen van de Overeenkomst een overleg plaatsvinden tussen Eigen Haard en Bureau Social Return van de gemeente Amsterdam. Concrete afspraken die hier uit voortvloeien in een later stadium formeel worden vastgelegd in een separate overeenkomst.

#### **Artikel 26: Integriteit**

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de Overeenkomst.

- 1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volgsbeleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Eigen Haard verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door acceptatie van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Eigen Haard verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op haar van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door Eigen Haard verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen Eigen Haard strafvervolgning is ingesteld;
  - c) het door Eigen Haard niet tijdig voldoen aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Eigen Haard verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Eigen Haard gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Eigen Haard indien zij:

- direct of indirect leiding aan Eigen Haard geven;
  - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over Eigen Haard zeggenschap hebben;
  - aan Eigen Haard vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Eigen Haard staan;
- 4 Eigen Haard verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
  - 5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Eigen Haard om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
  - 6 Eigen Haard zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Eigen Haard kennis heeft genomen van het feit dat Eigen Haard onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Eigen Haard of een aan Eigen Haard gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
  - 7 Eigen Haard meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Eigen Haard en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
  - 8 De Gemeente heeft het recht om Eigen Haard gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Eigen Haard nodig heeft, zal Eigen Haard deze op eerste verzoek verlenen.
  - 9 De Gemeente heeft het recht om door Eigen Haard bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Eigen Haard staat er voor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van Eigen Haard kan worden verlangd.
  - 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
  - 11 De Gemeente kan, de uitvoering van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    - Eigen Haard of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
    - Eigen Haard of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
    - Eigen Haard of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Eigen Haard of een aan Eigen Haard gelieerde partij is ingesteld;
    - Eigen Haard niet tijdig heeft voldaan aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
    - Eigen Haard niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Overeenkomst door Eigen Haard mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat ten einde de Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;



5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Artikel 29: Duur**

5.1-2-b

[redacted]. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel Eigen Haard als de Gemeente is ondertekend.

**Artikel 30: Faillissement en surseance**

- a. De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst éézijdig buitengerechtelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór het einde van de Overeenkomst Eigen Haard in staat van faillissement wordt verklaard of aan Eigen Haard surseance van betaling wordt verleend.
- b. Indien de Gemeente ontbindt als bedoeld onder a. is Eigen Haard de op dat moment verschuldigde reeds opeisbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

**Artikel 31: Ontbinding**

a 5.1-2-b

[redacted]

**Artikel 32: Overdracht van rechten**

a. 5.1-2-b

[redacted]

b. 5.1-2-b

### **Artikel 33: Kosten**

5.1-2-b

### **Artikel 34: Wijziging Overeenkomst**

Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

### **Artikel 35: Rechtskeuze en Geschillenregeling**

- a. Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.
- b. Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

### **Artikel 36: Verklaringen en/of mededelingen**

Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Weesperplein 8, te Amsterdam en Eigen Haard aan Arlandaweg 88, te Amsterdam.

### **Artikel 37: Publicatie**

Het College van burgemeester en wethouders is verplicht om op grond van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na het aangaan van de Overeenkomst (overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet) daarvan kennis te geven in het Gemeenteblad. Op grond van artikel 12 Bekendmakingswet is het College van burgemeester en wethouders verplicht om een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst te publiceren. De publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving van het Bouwplan en Exploitatiegebied en een korte beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst en een vermelding van de partijen bij de Overeenkomst. De concepttekst van de zakelijke beschrijving is bij de Overeenkomst gevoegd (Bijlage 19).

### **Artikel 38: Geldigheid/onverbindende bepaling(en)**

Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

### **Artikel 39: Bijlagen**

De volgende bijlagen maken deel uit van de inhoud van de Overeenkomst:

Bijlage 1	Intentieovereenkomst, d.d. 31 mei 2023
Bijlage 2	Blokpaspoort (bijgewerkt), d.d. 26 maart 2024
Bijlage 3	Stedenbouwkundig Raamwerk "Kromhout in het Hamerkwartier", d.d. 28 maart 2024
Bijlage 4	Overzicht bouwdelen en exploitatiegebied
Bijlage 5	5.1-2-b
Bijlage 6	Algemene Eisen VO en DO
Bijlage 7	Overzicht percelen huidige situatie
Bijlage 8	Inrichtingsplan Openbare Ruimte Toekomstig + principes
Bijlage 9	5.1-2-b
Bijlage 10	Stappenplan verkeersbelastingen op (parkeer)kelders
Bijlage 11	Grondwatertoets
Bijlage 12	5.1-2-b
Bijlage 13	5.1-2-f
Bijlage 14	Handreiking kabels en leidingen
Bijlage 15	Notitie WIOR-proces Hamerkwartier
Bijlage 16	5.1-2-b
Bijlage 17	BLVC kader d.d. 2024 + memo
Bijlage 18	Generieke risicoanalyse trillingen en bouwlawaai Hamerkwartier
Bijlage 19	Zakelijke beschrijving Overeenkomst

De bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen de inhoud van Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

### Ondertekening

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Amsterdam,

d.d. 16 april 2024

.....  
 Gemeente Amsterdam  
 C.T.M. Schippers  
 Directeur Grond & Ontwikkeling

.....  
 Stichting Woningstichting Eigen Haard  
 5.1-2-e  
 5.1-2-e