

ANTERIEURE OVEREENKOMST

tussen

Gemeente Amsterdam

en

NS Vastgoed B.V.

en

VORM Ontwikkeling B.V.

inzake

Project Fibonacci

Inhoud

Artikel 1	Begripsbepalingen.....	4
Artikel 2	Doel.....	6
Artikel 3	Verplichtingen VORM ten aanzien van het bestemmingsplan.....	7
Artikel 4	Programma bouwen, wonen en parkeren.....	8
Artikel 5	Realisatie en overdracht van Openbaar gebied.....	9
Artikel 6	Verplichtingen Gemeente ten aanzien van het bestemmingsplan.....	9
Artikel 7	Openbare ruimte en infrastructuur.....	9
Artikel 8	Exploitatiekosten.....	10
Artikel 9	Planschade.....	11
Artikel 10	Overleg en informatie.....	12
Artikel 11	Geheimhouding.....	12
Artikel 12	Correspondentie.....	12
Artikel 13	Duur van de Overeenkomst.....	13
Artikel 14	Ontbinding.....	13
Artikel 16	Overdracht van rechten.....	17
Artikel 17	Rechtskeuze en Geschillenregeling.....	17
Artikel 18	Slotbepaling.....	17

DE ONDERGETEKENDEN,

1. De rechtspersoon ingesteld krachtens publiekrecht: de gemeente Amsterdam kantoor houdende, Oranje Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam (postadres Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de stadsdeelsecretaris van de bestuurscommissie Oost, mevrouw drs. 5.1, 2, e, hierna te noemen: "de Gemeente".
2. De besloten vennootschap NS Vastgoed B.V., statutair gevestigd Stationshal 17, 3511 CE Utrecht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30047635, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gevolmachtigde de heer drs. 5.1, 2, e, als directievoorzitter NS Stations, hierna te noemen "NS Vastgoed";
3. De besloten vennootschap VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24407638, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1, 2, e directeur hierna te noemen "VORM";

De ondergetekenden zoals genoemd onder 1 tot en met 3 worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "Partijen".

OVERWEGENDE DAT:

- a. NS Vastgoed eigenaar is van de percelen grond, gelegen aan de Panamalaan/hoek Cruquiuskade (adres: 5.1, 2, e) te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, nummer ASD02 A 07828 G 0000 met een oppervlakte van 35 are en 83 centiare;
- b. NS Vastgoed voornemens is de eigendom van de percelen grond over te dragen aan VORM;
- c. NS Vastgoed en VORM daartoe een koopovereenkomst d.d. 4 april 2016 hebben gesloten, waarin is afgesproken dat VORM deze gronden - als onderdeel van het Exploitatiegebied - zal ontwikkelen, waarbij een nieuw woongebouw wordt opgericht van maximaal 243 woningen met op de woonfunctie gerichte gedeelde voorzieningen, alsmede 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 20.000 m2, verder te noemen "het Project";
- d. in het Addendum van 13 juli 2017 op de koopovereenkomst d.d. 4 april 2016 is afgesproken dat NS Vastgoed de gronden aan VORM pas levert nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is;
- e. in het Addendum voorts is overeengekomen dat het VORM vrij staat over te gaan tot het aangaan van een Overeenkomst met de Gemeente, onder de voorwaarde dat de Gemeente aan die overeenkomst jegens NS Vastgoed geen rechten kan ontlenen;
- f. tussen NS Vastgoed en VORM na het sluiten van het Addendum op 13 juli 2017 en voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige Overeenkomst overeenstemming is bereikt dat het bepaalde in artikel 2 sub f van het eerste Addendum komt te vervallen en in plaats daarvan heeft te gelden dat in voorkomend geval zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 2 sub e van het eerste

Addendum, doch op 31 december 2020 nog altijd geen voor de realisatie van het Project benodigde onherroepelijke wijziging van het Bestemmingsplan voorligt, elk der partijen bij de koopovereenkomst bevoegd is de koopovereenkomst middels schriftelijke verklaring aan de andere partij te ontbinden;

- g. NS Vastgoed en VORM de hiervoor in sub f bedoelde overeenstemming middels ondertekening van onderhavige Overeenkomst schriftelijk wensen vast te leggen;
- h. in het Addendum op de koopovereenkomst d.d. 4 april 2016 eveneens is afgesproken dat VORM – tot het moment waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt - alle benodigde voorbereidingswerkzaamheden zal uitvoeren, waaronder het laten opstellen van het Bestemmingsplan en het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het Openbaar gebied;
- i. het onder c. genoemde Project niet past in het vigerende bestemmingsplan Cruquius en derhalve de planologische medewerking van de Gemeente behoeft;
- j. de Gemeente bereid is daaraan mee te werken, maar zich wil verzekeren dat de Planschade- en Exploitatiekosten ten behoeve het Project verhaald kunnen worden op VORM;
- k. VORM het Project planologisch mogelijk wil maken door middel van een Bestemmingsplan;
- l. het Project geldt als 'aangewezen bouwplan', zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- m. daarom gelijktijdig met het Bestemmingsplan de Gemeente ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen, conform afdeling 6.4 ("Grondexploitatie") van de Wro, om zodoende haar eigen kosten, alsmede ook de eventuele kosten van andere (hogere) overheden, welke gemoeid zijn met het project, te verhalen;
- n. de Gemeente kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan indien het kostenverhaal "anderszins verzekerd is", bijvoorbeeld in een tussen Partijen nader te sluiten Overeenkomst, welke geldt als overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- o. Partijen vorenstaande schriftelijk wensen vast te leggen in deze Overeenkomst als bedoeld onder l, vóódat het ontwerp Bestemmingsplan zoals bedoeld onder l. ter visie wordt gelegd.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Overeenkomst hebben de volgende, met een hoofdletter geschreven termen, woorden en uitdrukkingen de volgende betekenis, tenzij uit de context anders volgt:

"Afsprakenbrief"	brief waarin de Gemeente en VORM afspraken vastleggen omtrent ontwerp, (interim)beheer, fasering en uitvoering van het Openbaar gebied en de Openbare ruimte alsmede afspraken over de voorwaarden waaronder de overdracht van gronden van het Openbaar Gebied naar de Gemeente plaats zal vinden;
"Bestemmingsplan"	bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid Wro ten behoeve van het Project;
"Bevoegd gezag"	het bestuursorgaan binnen de Gemeente Amsterdam dat bevoegd is om te beslissen en/of besluiten;
"Exploitatiekosten"	de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wet ruimtelijke ordening
"Exploitatiegebied"	de gronden waarop het Project beoogd is te worden gerealiseerd, alsmede een deel van de openbare ruimte, gelegen aan de Panamalaan/hoek Cruquiuskade (adres: 5.1, 2, e [redacted]) te Amsterdam en als zodanig aangeduid op de bij deze Overeenkomst als bijlage a behorende tekening;
"HIOR"	Handboek Inrichting Openbare Ruimte stadsdeel Oost, vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraad op 6 maart 2012;
"Initiatiefdocument"	document bedoeld als bouwsteen om de ontwikkeling Fibonacci mogelijk te maken, zoals ingediend door VORM op 14 december 2016 en gewijzigd op 1 februari 2017 (bijlage c);
"Kostenverhaal"	het verhaal van kosten, zoals bedoeld in artikel 6.12 tweede lid onder a Wro;
"Openbaar gebied"	de gronden in eigendom van NS Vastgoed binnen het Exploitatiegebied die voor iedereen na uitvoering van het Project toegankelijk zijn, de gronden voor zover vallend buiten de contouren van het bouwplan zoals aangeduid op de tekening (bijlage b);
"Openbare ruimte"	de gronden in eigendom van de Gemeente binnen het Exploitatiegebied die voor iedereen toegankelijk zijn, zoals aangeduid op de tekening (bijlage b);
"Openbare voorzieningen"	Voorzieningen van openbaar nut, als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c van het Bro juncto artikel 6.2.5 Bro, waaronder wegen, parkeerplaatsen, kabels en leidingen, riolering, ondergrondse afvalcontainers en groenvoorzieningen;

"Overeenkomst"	deze (anterieure) overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, met inbegrip van alle bijlagen;
"Planschade"	de schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente;
"Planschaderisico-analyse":	<p>een door een derde, deskundige partij in een schriftelijke rapportage vast te leggen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analyse van het risico dat een besluit van Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad leidt tot Planschade die op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro voor vergoeding in aanmerking komt, • alsmede een prognose van de omvang van de mogelijk voor vergoeding in aanmerking komende Planschade.
"Principebesluit"	het besluit van het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie Oost d.d. 14 maart 2017 (registratienummer Z-17-32704/INT-17-1095) waarin in principe akkoord is gegaan met het Initiatiefdocument onder een aantal voorwaarden;
"Project"	<p>Het geheel van werkzaamheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten behoeve van een nieuw woongebouw met maximaal 243 woningen met op de woonfunctie gerichte gedeelde voorzieningen, alsmede maximaal 30 parkeerplaatsen in een parkeergarage op maaiveld niveau worden gerealiseerd met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 20.000 m², aan de Panamalaan/hoek Cruquiuskade te Amsterdam; • ter optimalisering van de Cruquiuskade en directe omgeving om de ontsluiting van het woongebouw, gepland aan de zuidzijde (aan de Cruquiuskade) voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer mogelijk te maken dan wel te verbeteren; alsmede • ten behoeve van de aanleg of aanpassingen van de (aansluitingen op) Openbare voorzieningen;
"Puccinimethode"	Handboeken voor de inrichting van de openbare ruimte, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, met betrekking tot de inrichting van straten en pleinen, inclusief technische uitwerkingen van standaard weg- en waterbouwdetails, beplantingen, watermitigatie en oevervoorzieningen en straatmeubilair;

Artikel 2 Doel

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken met betrekking tot de samenwerking tussen partijen alsmede het Kostenverhaal en Planschade waarbij het principe geldt dat die kosten geheel voor rekening van VORM dienen te komen. Daarbij tevens het voortzetten van deze verplichtingen nadat VORM de volledige eigendom van het terrein heeft verkregen.

Artikel 3 Verplichtingen VORM ten aanzien van het bestemmingsplan

1. VORM stelt voor eigen rekening en risico een ontwerp Bestemmingsplan op overeenkomstig het Principebesluit en dient deze in bij het Bevoegd Gezag.
2. VORM verplicht zich voor eigen kosten en risico de benodigde onderzoeken te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, waaronder in ieder geval worden verstaan:
 - a. verkeers- en parkeeronderzoek;
 - b. akoestisch onderzoek;
 - c. externe veiligheidsonderzoek;
 - d. ecologisch onderzoek;
 - e. bodemonderzoek; en
 - f. Planschaderisico-analyse.
3. VORM zal de onder 3.1 en 3.2 bedoelde werkzaamheden en onderzoeken laten uitvoeren door een in overleg met de Gemeente aan te wijzen terzake deskundig adviesbureau. De voortgang van deze werkzaamheden zal door Partijen periodiek worden besproken.
4. VORM zal zich inspinnen het Project duurzaam uit te voeren conform het Initiatiefdocument en stelt hiertoe een duurzaamheidsvisie op. Daarin wordt in ieder geval aandacht besteed aan:
 - klimaatneutrale nieuwbouw
 - duurzame materialen
 - vervoersmanagementplan
 - verlichting terrein d.m.v. energie- en milieubesparende verplichting zoals LED
 - plan voor verminderen watergebruik
 - principes van de 'compacte stad'
 - flexibele indeling van de gebouwen
 - het principe van 'natuur inclusief ontwerpen'
 - de meetbaarheid van de duurzaamheidsambities (EPC, BREEAM etc)
5. VORM zal al het nodige verrichten om de onder 3.1 t/m 3.4 genoemde werkzaamheden en onderzoeken af te ronden binnen één jaar na ondertekening van deze Overeenkomst.
6. VORM informeert omwonenden vroegtijdig en regelmatig over het Project. VORM stelt daartoe een communicatieplan op en stelt dat zo nodig van tijd tot tijd bij. Dit communicatieplan bevat in elk geval:
 - een eerste brief waarin melding wordt gemaakt van het Initiatiefdocument en het Principebesluit, uiterlijk een maand nadat het Principebesluit is genomen;
 - een overzicht van het aantal overlegmomenten met de omgeving;
 - een planning van de uitvoering van het communicatieplan en het Project;
 - naam en gegevens van een contactpersoon voor omwonenden;
 - een beschrijving van de mate waarin VORM ruimte biedt voor de omgeving om invloed uit te oefenen op de uitwerking van het Project;
 - een voorstel voor de verslaglegging van het overleg met de omgeving; en

- een voorstel voor de wijze waarop VORM de reacties uit de omgeving zal beantwoorden.
7. De Gemeente zal het onder 3.7 bedoelde communicatieplan op haar website publiceren.
 8. VORM zal zich inspannen om het communicatieplan binnen één maand na ondertekening van deze Overeenkomst gereed te hebben en de benodigde communicatieacties uit te voeren.

Artikel 4 Programma bouwen, wonen en parkeren

1. Het woningbouwprogramma omvat maximaal 243 woningen. De verdeling naar type woningen is als volgt:
 - 20% van het totale woonprogramma zullen sociale huurwoningen zijn (vanaf 40 m2 gebruiksoppervlakte);
 - 80% van het totale woonprogramma zullen middeldure huurwoningen zijn (van minimaal 40 m2 gebruiksoppervlakte).
2. Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: woningen met een kale aanvangshuur van maximaal € 710,68 (prijspeil 2018) per maand. Deze sociale huurwoningen dienen voor een periode van minimaal 15 jaar na oplevering van de betreffende woning te worden verhuurd.
3. Onder middeldure huurwoningen wordt verstaan: woningen met een kale aanvangshuur van € 710,68 (prijspeil 2018) tot € 985,00 (prijspeil 2018) per maand. Deze middeldure huurwoningen dienen voor een periode van minimaal 25 jaar na oplevering van de betreffende woning te worden verhuurd.
4. De jaarlijkse huurverhoging wordt gerelateerd aan maximaal de inflatie (Consumenten Prijs Index – Alle huishoudens).
5. Gelet op artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek beogen Partijen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van het bepaalde in dit artikel. Alle taken en verplichtingen die te kwalificeren zijn als een dulden of niet-doen worden als een kwalitatieve verplichting ten laste van de eigenaar gevestigd en zullen overgaan op degene die de eigendom (geheel of gedeeltelijk) verkrijgt. Ook degenen die een recht van gebruik krijgen van de eigenaar zullen daaraan gebonden zijn.
6. Voor zover (één of meer van de) bovenstaande taken en verplichtingen van de eigenaar niet te kwalificeren zijn als een kwalitatieve verplichtingen komen Partijen hierbij overeen dat VORM bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht en/of bezwaring (met zekerheidsrechten dan wel andere beperkte rechten) van de eigendom al zijn verplichtingen uit dit artikel ten behoeve de Gemeente zal opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.
7. Van deze Overeenkomst zal een notariële akte worden opgemaakt, gevolgd door inschrijving in de openbare registers.

8. Conform de Nota Parkeernormen Auto van de Gemeente dienen er met het woningprogramma zoals gedefinieerd in artikel 4.1 per woning 0,1 bezoekers parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Dat betekent dat er 30 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, waarvan 24 voor bezoekers en 6 (voor deelauto's) voor bewoners. Bewoners en werknemers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

Artikel 5 Realisatie en overdracht van Openbaar gebied

1. Partijen bepalen in gezamenlijk overleg de uitgangspunten voor ontwerp, (interim)beheer, fasering en uitvoering van het Openbaar gebied en de Openbare ruimte. Hierbij zijn het HIOR, de Puccinimethode en beheerniveau 6 het uitgangspunt. Deze uitgangspunten worden in een separate Afsprakenbrief tussen partijen vastgelegd.
2. Partijen geven zowel elkaar als de nutsbedrijven die de aansluitingen binnen het Project verzorgen toestemming om over en weer toegang te verlenen tot elkaars gronden voor de aanleg van de Openbare voorzieningen.
3. Nadat het Openbaar gebied bouwrijp is gemaakt en is goedgekeurd door de Gemeente zal de eigendom van een deel van die gronden zoals aangegeven op bijlage 1 overgaan op de Gemeente zonder dat daar een vergoeding tegenover staat.
4. Partijen maken afspraken over de voorwaarden waaronder de overdracht van gronden zoals bedoeld in 5.3 zal plaatsvinden. Deze zullen eveneens worden vastgelegd in de separate Afsprakenbrief zoals bedoeld in 5.1.

Artikel 6 Verplichtingen Gemeente ten aanzien van het bestemmingsplan

1. De Gemeente zal, indien en zodra uit de benodigde onderzoeken blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn ten aanzien van het Project, het Bestemmingsplan in procedure brengen.
2. De Gemeente zal in dat geval zo veel mogelijk bevorderen dat gedurende deze procedure zo kort mogelijke termijnen worden gehanteerd.
3. De Gemeente neemt haar volledige verantwoordelijkheid in acht ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Project.

Artikel 7 Openbare ruimte en infrastructuur

1. De Gemeente zal de Cruquiuskade en directe omgeving optimaliseren ter verbetering van de ontsluiting van het woongebouw voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer, zoals aangegeven

in de schets van de toekomstige plansituatie, zoals opgenomen in bijlage c het verkeerskundig ontwerp.

2. Over de exacte ligging van de ontsluitingen op elkaars terrein treden de Gemeente en VORM in onderling overleg. Uitgangspunt is dat VORM het Openbaar gebied inclusief ontsluiting van het woongebouw voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer tot het niveau van een Definitief Ontwerp uitwerkt, waarna het Definitief Ontwerp wordt overgedragen aan de Gemeente, die op haar beurt de engineering en realisatie voor haar rekening neemt, voor zover het werkzaamheden betreft in de Openbare ruimte (ontsluiting via de Cruquiuskade).
3. De Gemeente zal zich inspannen om de werkzaamheden in de Openbare ruimte en infrastructuur uiterlijk gereed te hebben binnen 1 jaar nadat het woongebouw is gerealiseerd.
4. Indien de realisatie van het betreffende deel van de Openbare ruimte niet gereed is ten tijde van de oplevering van het woongebouw, staat de Gemeente er voor in, dat de bereikbaarheid van het woongebouw via de Openbare Ruimte gewaarborgd is door het realiseren van deugdelijke tijdelijke voorzieningen. Het vorenstaande laat onverlet dat Partijen de feitelijke realisatie van de Openbare Ruimte en het woongebouw in goed overleg zullen afstemmen. Indien de realisatie van het ene onderdeel een reëel gevaar van beschadiging en/of vertraging van een ander onderdeel met zich brengt, zullen Partijen in overleg treden, bijvoorbeeld over de volgtijdelijkheid van de werkzaamheden.

Artikel 8 Exploitatiekosten

1. VORM is de Gemeente een bijdrage verschuldigd in de kosten die de Gemeente ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatie heeft gemaakt en na het sluiten van de Overeenkomst nog zal maken. De door VORM te betalen bijdrage wordt voorshands bepaald op € 5.1, 1, c exclusief BTW.
2. Een raming van de Exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8.1 die voor vergoeding door VORM in aanmerking komen, is als bijlage d bij de Overeenkomst gevoegd.
3. VORM zal de Exploitatiekosten voldoen op de volgende wijze: € 5.1, 1, c - (zijnde de kosten genoemd onder I t/m III van bijlage d) binnen 15 werkdagen na ondertekening van de Overeenkomst en € 5.1, 1, c (zijnde de kosten genoemd onder IV en V van bijlage d) binnen 15 werkdagen na start bouw op ING-rekeningnummer 5.1, 2, e ten name van Stadsdeel Oost onder vermelding van "Exploitatiekosten Project Fibonacci Panamalaan/hoek Cruquiuskade".
4. Bij niet tijdige betaling van de in artikel 8.3 genoemde bedragen op genoemde data is VORM direct een opeisbare rente verschuldigd ter hoogte van de dan vigerende wettelijke rente voor handelstransacties.
5. Na volledige realisatie van het Project, waarvan in beginsel sprake zal zijn als alle in de in artikel 7.1 van de Overeenkomst genoemde planning opgenomen werkzaamheden en maatregelen zijn

voltooid, zal tussen partijen nacalculatie van de exploitatiekosten plaatsvinden. Nacalculatie zal plaatsvinden op basis van een door de Gemeente over te leggen verantwoording van de werkelijk gemaakte kosten in verband met de in artikel 7.1 van de Overeenkomst genoemde werkzaamheden en maatregelen.

6. Indien bij nacalculatie blijkt dat de door VORM betaalde exploitatiekosten meer dan vijf procent lager is dan het door de gemeente verantwoorde bedrag, zal VORM de Gemeente een additionele bijdrage betalen ten bedrage van het verschil tussen het betaalde en verantwoorde bedrag. Indien bij nacalculatie blijkt dat de door VORM betaalde exploitatiekosten meer dan vijf procent hoger is dan het door de Gemeente verantwoorde bedrag, zal de Gemeente VORM het verschil tussen het betaalde en verantwoorde bedrag terugbetalen.
7. Over op grond van artikel 8.6 door een der Partijen te betalen bedragen zal geen wettelijke rente verschuldigd zijn.
8. In het geval dat VORM om welke redenen dan ook het eigendom van gronden niet verkrijgt, zullen door haar voldane exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8.1 niet als onverschuldigd terug gevorderd kunnen worden.

Artikel 9 Planschade

1. Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1 eerste lid Wro als gevolg van het Project gehouden zal zijn tot vergoeding van Planschade aan derden, komen de kosten daarvan voor rekening van VORM.
2. Het Bevoegd Gezag neemt aanvragen tot vergoeding van Planschade in behandeling conform de wettelijke eisen van afdeling 6.1 Wro en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, waaronder in ieder geval de Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Amsterdam, vastgesteld bij besluit van 6 april 2011 (Gemeentebblad, afd. 3A, nr. 71/269).
3. VORM wordt door de Gemeente in kennis gesteld van ingediende aanvragen en wordt, indien de aanvraag niet kennelijk ongegrond wordt bevonden, in de gelegenheid gesteld te reageren op het door de ingeschakelde adviseur opgestelde (concept)advies. De reactie van VORM wordt door de Gemeente bij het besluit betrokken.
4. Indien het Bevoegd Gezag besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal VORM het vastgestelde bedrag aan de Gemeente vergoeden. Betaling door VORM vindt plaats op basis van een door de Gemeente verzonden factuur en geschiedt binnen veertien 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 VORM vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldag van de factuur tot de dag van algehele voldoening.

5. Als degene die een aanvraag om vergoeding van Planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend. De Gemeente zal VORM stipt op de hoogte houden van een dergelijke gerechtelijke procedure en VORM in de gelegenheid stellen (en haar een redelijke termijn gunnen om) inhoudelijke op- en/of aanmerkingen te maken op de betreffende processtukken voorafgaand aan de indiening daarvan.
6. Het staat VORM vrij om met degene die een aanvraag om een vergoeding van Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming, dan betaalt VORM het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 10 Overleg en informatie

Partijen zullen zo vaak als noodzakelijk overleg voeren over de voortgang van de werkzaamheden ter uitvoering van het Project.

Artikel 11 Geheimhouding

1. Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.
2. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van de Overeenkomst.
3. VORM erkent dat de Gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur (o.a. Wet openbaarheid van bestuur). De Gemeente is jegens Partijen dan wel andere partijen die een belang bij deze Overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding - hoe ook genaamd - gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

Artikel 12 Correspondentie

1. Alle mededelingen of kennisgevingen aan de Gemeente zullen schriftelijk geschieden en als volgt worden geadresseerd:
Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer ir. 5.1, 2, e
Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

2. Alle mededelingen of kennisgevingen aan VORM zullen schriftelijk geschieden en als volgt worden geadresseerd:
VORM Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer ir. 5.1, 2, e
Postbus 16
5.1, 2, e Papendrecht
3. Alle mededelingen of kennisgevingen aan NS Vastgoed zullen schriftelijk geschieden en als volgt worden geadresseerd:
NS Vastgoed B.V.
t.a.v. mevrouw 5.1, 2, e
Postbus 2534
5.1, 2, e Utrecht

Een en ander zolang VORM en NS Vastgoed niet aan de Gemeente een ander adres opgeven.

Artikel 13 Duur van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt bij ondertekening door Partijen in werking en eindigt indien en zodra het Project volledig is gerealiseerd en alle in artikel 7.1 bedoelde werkzaamheden door de Gemeente zijn opgeleverd. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid van ontbinding als bedoeld in artikel 14 van de Overeenkomst.
2. Voor zover er nog verzoeken om vergoeding van Planschade als bedoeld in artikel 9 van de Overeenkomst ingediend kunnen worden en nog niet onherroepelijk zijn afgehandeld, blijft de Overeenkomst van kracht voor zover dat voor de verdere afhandeling van de desbetreffende verzoeken om vergoeding van Planschade noodzakelijk is.
3. De afspraken met betrekking tot het programma bouwen, wonen en parkeren zoals verwoord in artikel 4 blijven gedurende 15 jaar na oplevering van de eerste sociale huurwoning hun gelding behouden en 25 jaar na oplevering van de eerste middeldure huurwoning. In geval van verkoop van de gronden en/of de daarop gerealiseerde woningen is VORM verplicht deze afspraken ook in die koopovereenkomsten met derden over te nemen. Zie ook artikel 4, lid 6 van deze Overeenkomst.
4. In het geval VORM in staat van faillissement wordt verklaard of in surseance van betaling is komen te verkeren, is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 14 Ontbinding

1. Indien een der Partijen, ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de

Overeenkomst, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder tussenkomst van de rechter door opzegging, dan wel via buitengerechtelijke ontbinding te beëindigen. Bovenstaande geldt onverminderd het recht van de andere partij om ter zake nakoming, ontbinding via de rechter en/of schadevergoeding, dit laatste aanvullend op voornoemde boete, te vorderen. Beëindiging geschiedt bij aangetekende brief.

2. Een partij kan zich niet beroepen op de bevoegdheid als bedoeld in het vorige lid tot beëindiging van de Overeenkomst ingeval de andere partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, en de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging niet rechtvaardigt.
3. De Gemeente en VORM zijn bevoegd de Overeenkomst te ontbinden indien het Bestemmingsplan door het Bevoegd Gezag vanwege zwaarwegende (publiekrechtelijke, maatschappelijke of juridische) belemmeringen niet kan worden vastgesteld en dat als gevolg daarvan het Bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.
4. NS Vastgoed en VORM komen overeen dat artikel 2 sub f van het Addendum d.d. 13 juli 2017 behorende bij de koopovereenkomst d.d. 4 april 2016 komt te vervallen. In plaats daarvan heeft te gelden dat als in voorkomend geval zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 2 sub e van het Addendum, doch op 31 december 2020 nog altijd geen voor de realisatie van het Project benodigde onherroepelijke wijziging van het Bestemmingsplan voorligt, elk der partijen bij de koopovereenkomst bevoegd is de koopovereenkomst middels schriftelijke verklaring aan de andere partij te ontbinden.
5. In het geval de koopovereenkomst tussen NS Vastgoed en VORM wordt ontbonden zullen NS Vastgoed en VORM de Gemeente daarvan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.
6. Ontbinding van de Overeenkomst op grond van voorgaande leden laat onverlet de betalingsverplichting van de Exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8 tot het moment van ontbinding en van de planschade als bedoeld in artikel 9 indien bestemmingsplan op dat moment onherroepelijk is vastgesteld.

Artikel 15 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <http://www.amsterdam.nl/LOCATIE/beleidsregelintegriteitenovereenkomsten-MAAND2012.pdf>. Partijen verklaren kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaren door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
2. Partijen verklaren dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hen van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- a) het door Partijen 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 Partijen strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door Partijen niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
3. Partijen verklaren geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Partijen gelieerde Partijen van toepassing zijn. Personen of Partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Partijen indien zij:
 - direct of indirect leiding aan Partijen geven;
 - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over Partijen zeggenschap hebben;
 - aan Partijen vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Partijen staan;
 4. Partijen verplichten 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 Partijen 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. Partijen zullen de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Partijen kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Partijen of een aan Partijen gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
 7. Partijen melden aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Partijen 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 Partijen gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van Partijen nodig heeft, zal Partijen deze op eerste verzoek verlenen.
 9. De Gemeente heeft het recht om door Partijen bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Partijen staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat

de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Partijen 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 en elke andere overeenkomst tussen de Partijen en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- Partijen niet conform de waarheid hebben verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
 - Partijen of gelieerde partij onherroepelijk zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
 - Partijen of gelieerde partij onherroepelijk zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
 - Partijen of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep hebben begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO.
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Overeenkomst door Partijen mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Partijen of een aan Partijen gelieerde partij is ingesteld.
 - Partijen niet tijdig hebben voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
 - Partijen of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking hebben verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob.
 - Ten aanzien van Partijen of een aan Partijen gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Partijen.
13. Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeuren Partijen onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14. Partijen vrijwaren de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 16 Overdracht van rechten

1. Het is ieder der Partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij haar rechten uit de Overeenkomst aan een derde partij over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zou kunnen leiden.
2. De gevraagde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Artikel 17 Rechtskeuze en Geschillenregeling

1. De Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.
2. Partijen streven ernaar eventuele geschillen die tussen hen mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, in goed overleg op te lossen. Indien dit overleg niet tot een oplossing leidt, zal het betreffende geschil – daaronder begrepen geschillen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 18 Slotbepaling

1. De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
2. Derden kunnen geen rechten ontleen aan het bepaalde in de overeenkomst.
3. De volgende bijlagen zijn aan de Overeenkomst gehecht en als zodanig gewaarmerkt:
 - a. Tekening van het Exploitatiegebied, waarin aangegeven het Openbaar gebied en de Openbare ruimte.
 - b. Tekening waarop de eigendomsgrenzen en het Openbaar gebied en de Openbare ruimte zijn aangeduid.
 - c. Initiatiefdocument Fibonacci vastgesteld d.d. 14 maart 2017.
 - d. Raming van de Exploitatiekosten.
 - e. Koopovereenkomst tussen NS Vastgoed B.V. en VORM d.d. 4 april 2016 en het Addendum daarop d.d. 13 juli 2017.
4. Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst.

ALDUS IN DRIEVoud OVEREENGEKOMEN OP maart 2018,

Gemeente Amsterdam,

5.1, 2, e

secretaris van de bestuurscommissie Oost

NS Vastgoed B.V.
namens deze,

5.1, 2, e

de heer ^{5.1, 2, e} _{5.1, 2, e}, directievoorzitter

VORM Ontwikkeling B.V.

5.1, 2, e

paraaf namens VORM:

5.1, 2, e

VORM

Bijlage d **Raming Exploitatiekosten**

I.	Proceskosten Ingenieursbureau	€ 5.1, 1, c
II.	Onderzoekskosten	
III.	Juridische kosten	
IV.	Kosten voorbereiding en toezicht Ingenieursbureau	
V.	Bouwkosten inclusief risicoreservering	
Totaal		€ 5.1, 1, c

Instructie demarcatie directe bouwkosten

Inleiding

Om tijdens de ontwikkeling van projecten een goed beeld te krijgen van de directe bouwkosten, is door "VORM" gekozen voor een specifieke **demarcatie-methodiek**.

Uitgangspunt van deze methodiek is, dat deze zoveel mogelijk aansluit bij gangbare begrotingsmethoden in zowel de concept- als aanbestedingsfase.

Doel van de gekozen demarcatie is:

- toetsing aan benchmark mogelijk maken
- monitoren van de bouwkosten gedurende het ontwikkeltraject

Een consequente en eenduidige demarcatie van de bouwkosten is daarbij essentieel.

Als grondslag wordt de NI-Sfb codering gebruikt, die wordt omschreven in tabel 1 van de elementenmethode-2005, uitgegeven door BNA.

Instructie

- 1) Gebouw splitsen in **bouwdelen** :
(Pagina 2)

Fundering	}	3 begrotingen
Kelder		
Bovenbouw		

- 2) Bouwdelen splitsen in **elementen** :
(Pagina 3)

Bouwdeel	Element	(deelbegrotingen)
Fundering	A1	Bodemvoorzieningen
	A2	Vloeren + funderingsconstructies
	A3	Paalfunderingen
Kelder	B	Skelet
	C	Dakafbouw, -afwerking
	D	Gevelafbouw, -afwerking
	E	Afbouw
	F	Afwerkingen
	G	Installaties - W
	H	Installaties - E
	I	Vaste voorzieningen
	Bovenbouw	B
C		Dakafbouw, -afwerking
D		Gevelafbouw, -afwerking
E		Afbouw
F		Afwerkingen
G		Installaties - W
H		Installaties - E
I		Vaste voorzieningen
J		Terrein

- 3) Elementen baseren op **NI-Sfb codering** (Pagina 4)

Enkele coderingen zijn toegevoegd t.b.v. een betere demarcatie

- Code 13.23 Begane grondvloer (indien er niet sprake is van een onderiggende kelder)
- Code 14.28 Trappen indien deze constructief zijn
- Code 34.10 en 34.20 voor ballustrades en leuningen bij binnen- of buitentoepassing
- Code 45.10 en 45.20 voor plafondafwerkingen bij binnen- of buitentoepassing
- Code 39, 49, 59 en 69 voor kosten die niet zijn toe te wijzen aan bestaande codes

- 4) Uiteindelijk leidt dit voor "VORM" tot een eenduidige kostenopstelling (Pagina 5)

Opmerkingen

Bij **offerte-aanvragen** rekening houden met splitsing in bouwdelen en deelbegrotingen.

De vraagstelling richting onderaannemer, leverancier moet duidelijk zijn.

- Voorbeelden zijn :
- Betonwerk (fundering-kelder-bovenbouw)
 - Installaties (kelder-bovenbouw)
 - Metselwerk en kozijnen (kelder-bovenbouw) ook rekening houden met gevel
 - Schilderwerk, timmerwerk etc.