

Datum DB vergadering: 11 maart 2014

Directie	: PVB	Portefeuillehouder	: 5.1,2,e
Behandelend ambtenaar	: b.1,2,e	Portefeuille	: Ruimtelijke ontwikkeling (incl. Grondzaken)
Telefoon	: 5.1,2	Agendapunt	: Ja.
Zaaknummer	: b.1,2,e	A of B-proc	: A
Behandeld in staf	: 10 maart 2014	DB nummer	: DB 110314 RO/136

Onderwerp:

Overeenkomst studentenhuysvesting D-buurt fase 2

Meegezonden stukken:

- Overeenkomst inclusief relevante bijlage

Ter inzage gelegde stukken:

- Geen

Doel/meetbaar effect:


Met het vaststellen van deze overeenkomst kunnen de studentenwoningen van fase 2 in de D-buurt worden gerealiseerd.

Maatschappelijk effect:

Een groot deel van de D-buurt lag in 2011 braak, waardoor het voor de leefbaarheid van het gebied wenselijk en noodzakelijk werd dat er bebouwing kwam. In 2013 is hiertoe de 1^e fase van de studentenhuysvesting opgeleverd. De 2^e fase voorziet in nog eens circa 550 studentenwoningen. Studentenhuisvesting vormt voor de D-buurt een goede invulling en sluit daarnaast aan bij de dringende behoefte aan (tijdelijke) studentenhuisvesting in Amsterdam. De gemeente heeft de ambitie om in de periode 2010-2014 9.000 studentenwoningen te realiseren. Bovendien is in het bestuursakkoord aangegeven dat er specifieke aandacht komt voor de realisatie van studentenwoningen. Tenslotte geven studenten ook een economische impuls aan het gebied.

Financiële toelichting:

5.1,2,b



Communicatie:

Communicatie over het plan zal op de daarvoor geschikte momenten (zoals bij de inspraakprocedure van de ruimtelijke onderbouwing) plaatsvinden in de daartoe geëigende media. Daarnaast zal specifiek aandacht besteed worden aan communicatie van het plan naar de buurt.

Externe overleggen:

Met onderstaande partijen vindt afstemmingsoverleg plaats in planteamverband met betrekking tot de realisatie van dit project:

- Haerzathe: investeerder in de studentenhuysvesting en tevens de partij waarmee de gemeente de overeenkomst gaat afsluiten.
- Plegt-Vos: aannemersbedrijf dat de studentenhuysvesting gaat bouwen.
- DUWO: toekomstig exploitant en beheerder van de studentenhuysvesting

Gevraagd besluit(en):

1. In te stemmen met de overeenkomst studentenhuysvesting D-Buurt fase 2;
2. De stadsdeelsecretaris te machtigen de overeenkomst te ondertekenen.



DB vergadering: 18 maart 2014
Onderwerp: Overeenkomst studentenhuysvesting D-buurt fase 2

Korte samenvatting (beleidsmatige context):

In de D-buurt zijn in 2013 700 studentenwoningen gerealiseerd. Voor de 2^e fase worden nog eens circa 550 studentenwoningen gerealiseerd. Hiervoor dient het stadsdeel een overeenkomst aan te gaan met de investeerder van de studentenwoningen Haerzathe. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de erfpachter het terrein voor een periode van 16 jaar mag pachten om er studentenwoningen te bouwen. Duwo zal de woningen vervolgens afnemen en op haar beurt verhuren aan InHolland. Belangrijk aandachtspunt hierbij vormt de toelating van studenten voor de 2^e fase. Met DUWO en InHolland zullen nadere gesprekken worden gevoerd en afspraken worden gemaakt over toelating van studenten voor de 2^e fase, om problemen die zijn opgetreden bij de toewijzing van woningen van de 1^e fase, zoveel mogelijk te voorkomen.

Handtekening Directeur

5.1,2,e

	Paraaf	Advies/Toelichting
Financiën	5.1,2,e	

Paraaf SDS	5.1,2,e				Opmerkingen DB:
Akkoord DB	TH	EJ	MD	UV	
Voorstel tot A					

OVEREENKOMST DEFINITIEVE VERSIE

ONDERGETEKENDEN:

1. **De gemeente AMSTERDAM, Stadsdeel Zuidoost**, gevestigd te Amsterdam Zuidoost aan het Anton de Komplein 150, postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de stadsdeelsecretaris, mevrouw F. Dadi, die deze bevoegdheid heeft verkregen bij volmacht van 16 juni 2008 van de stadsdeelvoorzitter die deze bevoegdheid op zijn beurt verkreeg op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 26 lid 3 van de Verordening op de stadsdelen, ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van ...maart 2014, nummer DB....., waarbij is besloten deze overeenkomst aan te gaan.

hierna te noemen 'het Stadsdeel',

EN

2. **De besloten vennootschap HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.**, gevestigd te (7573 PA) Oldenzaal, aldaar kantoorhoudende aan de Haerstraat 125, ingeschreven in het handelsregister onder nummer Kvk Oost Nederland 60032456, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders (i) de besloten vennootschap Haerzathe B.V., gevestigd te Oldenzaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer **5.1,2,e**, en de heer **5.1,2,e**;

hierna te noemen "Haerzathe";

ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "partijen";

OVERWEGENDE DAT :

- a. in Amsterdam grote behoefte bestaat aan studentenhuisvesting en blijkens het Programmakkoord 2010- 2014 wordt ingezet op de bouw van 9.000 studentenwoningen;
- b. in de publicatie "Studentenhuysvesting, werken aan 9.000 eenheden" d.d. 19 januari 2011 twee locaties voor studentenhuysvesting in het stadsdeel Zuidoost zijn opgenomen, waarvan een in de zogenaamde D-buurt;
- c. de nieuwbouw die in het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer in de D-buurt is gepland, momenteel stagneert;
- d. het voor de leefbaarheid van die buurt niettemin wenselijk wordt geacht een bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te leveren, waartoe is besloten bebouwing te realiseren ten zuiden van de huidige campus (fase I);

- e. dat het stadsdeel en Haerzathe Studentenunits I BV in 2011 op grond van soortgelijke grondslag een tijdelijke erfpachtovereenkomst voor 700 studentenwoningen inclusief een voorzieningen gebouw (fase 1) zijn overeengekomen;
- f. het Stadsdeel in dit verband overleg heeft gevoerd met de Stichting DUWO over het beschikbaar stellen van een terrein ten zuiden van de huidige campus (fase I) in de D-buurt ten behoeve van de realisatie en verhuur van 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen c.a. voor een exploitatieperiode van maximaal 16 jaar;
- g. Plegt-Vos Bouwgroep en Stichting Duwo al geruime tijd met elkaar in gesprek zijn om een bijdrage te leveren het tekort aan studentenhuisvesting in Amsterdam op te lossen;
- h. Stichting DUWO daarbij wil optreden als beheerder c.q. exploitant van het te realiseren studentencomplex aan de Daalwijkdreef en dat Haerzathe bereid is dit complex te (laten) bouwen en vervolgens te verhuren aan Stichting DUWO voor een periode van 16 jaar, te rekenen vanaf het moment van de oplevering van het laatste gebouw van het gehele complex van 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen doch in ieder geval eindigende op 1 januari 2032. Het complex zal uiterlijk 1 september 2015 geheel worden opgeleverd;
- i. Stichting DUWO daartoe een overeenkomst heeft gesloten met Haerzathe, ingevolge welke overeenkomst Haerzathe zich jegens Stichting DUWO verplicht tot het bouwen van bedoelde 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen, waarna Haerzathe deze woningen aan Stichting DUWO (dan wel aan een andere partij die voor het Stadsdeel acceptabel is en waartoe het Stadsdeel voorafgaand schriftelijk toestemming aan Haerzathe heeft gegeven) zal verhuren ten behoeve van studentenhuisvesting;
- j. het Stadsdeel bereid is een terrein waarop deze 552 studentenwoningen met buitenruimten en fietsbergingen zullen worden gebouwd voor de exploitatieperiode van zestien (16) jaar - dus tijdelijk - aan Haerzathe in erfpacht uit te geven;
- k. Haerzathe zich voorts realiseert dat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van 552 studentenwoningen met buitenruimten en fietsbergingen, doch het Stadsdeel bereid is middels een projectafwijkingsbesluit de bouw van 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen planologisch mogelijk te maken;
- l. het kostenverhaal als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening in deze overeenkomst is geregeld doordat Haerzathe diverse kosten voor haar rekening neemt welke normaliter ten laste zouden komen van het Stadsdeel;
- m. partijen overleg met elkaar hebben gepleegd over hun rol en verantwoordelijkheden ten behoeve van de realisatie van de studentenwoningen in Zuidoost en de in dat kader tussen hen gemaakte afspraken in deze overeenkomst willen vastleggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Definities:

1.1 In deze overeenkomst hebben de hiernavolgende begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Plangebied: het gehele gebied (inclusief het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein) binnen de op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening aangegeven grens.(bijlage 1)

Bouwrijp maken: het geschikt maken van een terrein voor de eigenlijke bouwactiviteit. Het betreft onder meer:

- het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen;
- het rooien van bomen en struiken;
- rioleringsstelsel aanleggen;
- wegcunetten graven en aanvullen met wegfunderingsmateriaal;
- kabel- en leidingstroken aanleggen;
- overige terreinen ophogen/afgraven tot nieuwe aanleghoogte, met als uitgangspunt een gesloten grondbalans.

Woonrijp maken: het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik, met als uitgangspunt een gesloten grondbalans. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld zoals:

- definitieve verhardingen;
- afwateringssystemen;
- groenvoorzieningen;
- straatmeubilair.

Het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein; bestemming, gebruik en duur

2.1 Het Stadsdeel zal in tijdelijke erfpacht aan Haerzathe uitgeven, welke uitgifte Haerzathe zal aanvaarden, een terrein ter grootte van circa @@@ m², plaatselijk bekend Daalwijkdreef, gelegen ten zuiden van de huidige campus (fase I), te Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummers 10742 gedeeltelijk, 2952 gedeeltelijk en 8050 gedeeltelijk, welk terrein met enkele arcering is aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening, voor de exploitatieduur van de opstellen van zestien jaar, -ervan uitgaande dat 1 januari 2015 met de bouw kan worden gestart- ingaande op 1 oktober 2014 of voor zover mogelijk de terreinen eerder in gebruik kunnen worden genomen en eindigende uiterlijk na afloop van een exploitatieperiode van de opstellen van zestien jaar doch uiterlijk op 1 januari 2032, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 8.

2.2 Het in erfpacht uit te geven terrein mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen en vervolgens in stand houden voor de duur van deze overeenkomst van 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen.)

2.3 Het is Haerzathe niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Stadsdeel

een andere bestemming aan het terrein te geven dan omschreven in artikel 2.2. Het Stadsdeel stemt ermee in dat Haerzathe de door haar gebouwde studentenwoningen zal verhuren aan de Stichting DUWO, die deze woningen op haar beurt uitsluitend zal verhuren aan studenten. Haerzathe verplicht zich jegens het Stadsdeel om de in artikelen 2.2 en 2.3 van deze overeenkomst omschreven verplichtingen voor zover mogelijk op te leggen aan Stichting DUWO.

Taken en verantwoordelijkheden Haerzathe

- 3.1 Haerzathe zal op het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen inrichten en deze studentenwoningen c.a. vervolgens verhuren aan Stichting DUWO, opdat Stichting DUWO deze woningen c.a. op haar beurt uitsluitend ten behoeve van de huisvesting van studenten kan gebruiken/verhuren.
- 3.2 Haerzathe start direct nadat zij over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt met de bouw van de 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen op het terrein en zal de laatste woningen uiterlijk op 1 september 2015 opleveren. Dit met dien verstande dat het plangebied uiterlijk op 1 januari 2015 bouwrijp dient te zijn.
- 3.3 Haerzathe zal het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein en het direct daaraan grenzende plangebied woonrijp maken, een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst aangehechte tekening (bijlage 1).
- 3.4 Haerzathe zal het openbaar areaal binnen het Plangebied inrichten overeenkomstig een door het Stadsdeel te vervaardigen en aan te leveren maaiveldontwerp en daarbij de kwaliteitseisen in acht nemen, zoals die zijn vastgelegd in (i) de nota "Zo werken wij in Amsterdam op straat" (**bijlage 2**), (ii) Handboek beheersuitgangspunten Inrichting Openbare ruimte (**bijlage 3**), (iii) de nota Inspraak "van informeren tot participeren" (**bijlage 4**) en (iv) het BLVC-uitvoeringsplan (**bijlage 5**), welke stukken alle als bijlage aan deze overeenkomst zijn gehecht.
- 3.5 Haerzathe zal ervoor zorg dragen dat het Plangebied wordt aangesloten op alle nieuwe en bestaande verbindingen voor het langzaam en gemotoriseerde verkeer nabij het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein.
- 3.6 Binnen twee maanden na beëindiging van het erfpachtrecht dient Haerzathe voor eigen rekening de door haar gebouwde studentenwoningen c.a. te hebben verwijderd en het omliggende terrein binnen het plangebied rondom de in tijdelijke erfpacht uitgegeven terrein (bijlage 1) geheel ontruimd en leeg aan het Stadsdeel te hebben opgeleverd in de staat waarin het terrein zich bevond bij het ingaan van de tijdelijke erfpacht. Dit met uitzondering van de openbare weg en fiets- en voetpaden ten zuiden en ten oosten zoals gearceerd aangegeven op bijlage 1. Verder geldt dat de heipalen in het terrein moeten achterblijven en Haerzathe deze tot op twee (2) meter onder maaiveld dient af te knippen.
- 3.7 Alle onderzoeken welke benodigd zijn voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing zelf en de benodigde stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning worden door en/of in opdracht en voor rekening en risico van Haerzathe opgesteld.
- 3.8 Indien het Stadsdeel voor het project een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 ev Wet ruimtelijke ordening ontvangt, dan is Haerzathe gehouden de eventuele vastgestelde planschade geheel aan het Stadsdeel binnen 14 dagen na onherroepelijk worden van het besluit aan het

Stadsdeel te voldoen. Onder planschade wordt verstaan het bedrag van de aan aanvragers uit te keren tegemoetkomingen in planschade, inclusief de kosten van behandeling en advies. Voor de procedure voor planschade is de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade stadsdeel Zuidoost 2008 vastgesteld en van toepassing. Dit artikellid wordt aangemerkt als een overeenkomst in de zin van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

- 3.9 Haerzathe dient de 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen binnen 12 maanden na start bouw volledig te hebben gerealiseerd.

Taken en verantwoordelijkheden Stadsdeel

- 4.1 Het Stadsdeel zal, met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ter zake, zich inspannen om de uitvoering van de aan Haerzathe opgedragen taken in planologische zin mogelijk te maken en daartoe de nodige procedures in gang zetten en vervolgen.
- 4.2 Het Stadsdeel zal het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein en het direct daaraan grenzende terrein bouwrijp maken (bijlage 1). Het streven van het Stadsdeel is om de terreinen eerder bouwrijp op te kunnen leveren dan 1 januari 2015, maar is daartoe nimmer gehouden en/of aansprakelijk te stellen aangezien het een intentie betreft.
- 4.3 Het Stadsdeel zal voor rekening van Haerzathe de voorbereiding coördineren en het toezicht houden op de uitvoering van de werkzaamheden van de aanleg van kabels en leidingen met de nutsbedrijven ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein.
- 4.4 Het Stadsdeel zal de uitvoering van de aanleg van kabels en leidingen met de nutsbedrijven coördineren tijdens het bouw- en woonrijp maken.
- 4.5 Het Stadsdeel zal na oplevering van de studentenwoningen de openbare ruimte rondom de studentenwoningen voor eigen rekening en risico beheren.

Canon; kosten

- 5.1 Haerzathe zal het Stadsdeel voor de gehele duur van de tijdelijke erfpacht een afkoopsom betalen die minimaal gelijk is aan de som van het bedrag van de door Haerzathe te maken kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken van het Plangebied en de door de centrale stad verkregen subsidie ad € 5.1.2.b),= (bijlage 12) ten behoeve van de realisatie van studentenhuisvesting. Met het uitvoeren en betalen van de werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken van het Plangebied voldoet Haerzathe derhalve aan haar verplichting tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon.

De van de Centrale stad verkregen subsidie ad. € 5.1.2.b),- (bijlage 12) is in de exploitatie van de belegger aangewend om de aan Stichting DUWO op te leggen huur te kunnen reduceren en zo de realisatie van studentenhuisvesting mogelijk te maken.

- 5.2 Het Stadsdeel draagt geen andere kosten dan het beschikbaar stellen van de benodigde ambtelijke ondersteuning van het huidige plan en de gedeeltelijke tegemoetkoming in de aanlegkosten van de openbare weg en de fiets- en voetpaden zoals aangegeven op bijlage 1.

5.3 Haerzathe draagt de kosten voor o.a.:

- het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied (bijlage 1), daaronder begrepen de kosten van voorbereiding en aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de studentenwoningen;
- de inrichting van het openbaar areaal binnen het Plangebied als bedoeld in artikel 3.4. waaronder o.a. ook het aanleggen van de op bijlage 1 aangegeven openbare weg en fiets- en voetpaden ten zuiden en ten oosten van de te bouwen units valt;
- de aanleg en (na afloop van de erfpacht:) het verwijderen van kabels en leidingen ten behoeve van de studentenwoningen.
- het aansluiten van het plangebied op alle nieuwe en bestaande verbinding voor langzaam en gemotoriseerde verkeer nabij het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein.
- alle kosten, met uitzondering van de ambtelijke ondersteuning, voor het (laten) opstellen van alle benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing zelf en de aanvraag omgevingsvergunning.
- Alle VAT kosten, welke voor het bouwrijp maken 16% bedragen van de daadwerkelijk gemaakte kosten voor het bouwrijp maken. Voor het woonrijp maken worden de VAT kosten op dit moment begroot op € 45.050,= eea conform bijlage 11. Het Stadsdeel zal op aanvraag van Haerzathe maximaal een keer per maand een overzicht verstrekken.

5.4.1 Als **bijlage 6** is aan deze overeenkomst gehecht een overzicht van de kosten van het Bouw- en woonrijp maken van het plangebied en de kosten ten behoeve van de coördinatie VAT kosten ten behoeve van de studentenhuisvesting.

5.5 Voor de aanleg van de openbare weg en de fiets- en voetpaden zoals aangegeven op bijlage 1, welke op grond van artikel 3.6 na einde van de exploitatieperiode van 16 jaar gehandhaafd dienen te blijven, is het stadsdeel een bijdrage van € **5.1,2,b**= aan Haerzathe verschuldigd, welke bijdrage slechts een deel van de totale aanlegkosten betreft. Het Stadsdeel zal deze pas verschuldigd zijn nadat het geheel woonrijp is opgeleverd en goedgekeurd.

Erfpachttuitgifte; AB 1985T; overige bepalingen

- 6.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder toepasselijkheid van de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht 1985 (AB 1985T), met uitzondering van het bepaalde in artikel 5.1a, 12 en 14 van de AB 1985T. De inhoud van de AB 1985T is partijen genoegzaam bekend. Een exemplaar van de AB 1985T is als **bijlage 7** aan deze akte gehecht.
- 6.2 Partijen komen overeen dat in de notariële akte van vestiging van het tijdelijk erfpachtrecht zal worden opgenomen (i) dat de woningen onverplicht op het terrein zullen worden aangebracht en de erfpachter c.q. Haerzathe deze mag wegnemen bij het einde van het erfpachtrecht (ii) dat de artikelen in de AB 1985T die zien op bouwplicht en opstalvergoeding buiten toepassing blijven (iii) dat de erfpachter c.q. Haerzathe geen recht heeft op vergoeding ex artikel 5:99 lid 1 BW indien de erfpacht eindigt door opzegging door de erfpachter (iv) een boetebepaling voor het geval erfpachter haar verplichtingen niet nakomt en (v) een verbod tot vervreemding van het erfpachtrecht zonder toestemming van het Stadsdeel.
- 6.3 Alle onderhoud, van welke aard of omvang dan ook, van het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein en van al hetgeen daarop gebouwd is of wordt, komt voor rekening van Haerzathe.
- 6.4 Alle kosten en lasten ter zake van het hebben en/of het gebruiken van het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein en van al hetgeen daarop gebouwd is, komen voor rekening van Haerzathe, ook al is de aanslag of factuur op naam van het Stadsdeel gesteld.

- 6.5 Haerzathe aanvaardt - en zal zich conformeren aan - de normen die Waternet stelt, zoals die zijn vastgelegd in het document "Breed Water" dat als **bijlage 8** aan deze overeenkomst is gehecht.
- 6.6 Het Stadsdeel is jegens Haerzathe in generlei opzicht verantwoordelijk of aansprakelijk voor de grondwaterstand en de eventuele nadelige gevolgen daarvan.
- 6.7 Haerzathe zal bij het einde van de erfpacht om welke reden dan ook, geen aanspraak hebben of maken op enige schadeloosstelling, tegemoetkoming of verrekening en evenmin op vervangende grond of ruimte.
- 6.8 Haerzathe verklaart hierbij uitdrukkelijk dat zij geen aanspraak zal maken op verdere voorzetting van de erfpacht na afloop van de exploitatieperiode van zestien jaar c.q. 1 januari 2032, en dat zij het aan haar in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein uiterlijk bij het einde van de duur van waarvoor de erfpacht is aangegaan volledig op haar kosten zal ontruimen, daaronder begrepen het verwijderen van kabels en leidingen.
- 6.9 Haerzathe zal daags na inschrijving van de akte houdende uitgifte in tijdelijke erfpacht in de openbare registers de tijdelijke erfpacht bij exploit aan het Stadsdeel opzeggen tegen een datum gelegen één dag voor de einddatum van het erfpachtrecht, waarna dit exploit in de openbare registers wordt ingeschreven.
- 6.10 In voorkomend geval zullen partijen elkaar zoveel als redelijkerwijs mogelijk is ter wille zijn om de fiscaal meest gunstige regeling (waarbij het Stadsdeel geen financieel nadeel zal ondervinden) te bewerkstelligen, doch de gevolgen van eventuele verkeerde aannames, tegenvallers of gemaakte fouten komen voor rekening van Haerzathe.

Bodem

- 7.1 Direct na beëindiging van de tijdelijke erfpacht dient Haerzathe het terrein in milieutechnische zin aan het Stadsdeel op te leveren in de staat zoals het in rapport met het kenmerk GM-0121181 d.d. 9-1-2014 (bijlage 10) wordt beschreven onder overlegging van een rapport ter zake de toestand van de bodem, afkomstig van en opgesteld door een onafhankelijk, daartoe gecertificeerd bedrijf met hantering van eenzelfde protocol als bij de opstelling van het rapport conform bijlage 10.. Mocht er bij deze oplevering verontreiniging in bodem en/of water worden aangetroffen, waarbij sprake is van verontreiniging met meer of andere stoffen dan in voornoemd rapport wordt vermeld, dan komen de kosten van sanering voor rekening van Haerzathe. Indien het terrein in een betere milieutechnische staat wordt opgeleverd dan omschreven in het rapport (bijlage 10), dan heeft Haerzathe nimmer recht op enige vergoeding en/of compensatie.

Ontbindende bepalingen

- 8.1 Indien het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein op 1 januari 2015 niet bouwrijp is en/of het projectafwijkingsbesluit op die datum nog niet voorziet in het realiseren van 560 units waarvan 552 studentenwoningen, 5 technische ruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten, 1 wasruimte, buitenruimten en fietsbergingen, dan zijn partijen gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden nadat onderling overleg is gevoerd. Indien er voor 1 maart 2015 geen overeenstemming is bereikt over de schadeloosstelling van het Stadsdeel door Haerzathe, dan is het Stadsdeel in ieder geval gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden en de reeds gemaakte kosten ten behoeve van het bouwrijp maken te verrekenen met de bankgarantie.
- 8.2 Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel laat onverlet dat deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden indien het aan Haerzathe te verwijten is dat Haerzathe op 1 januari 2015 niet

over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt. Hiervan is in ieder geval sprake indien Haerzathe niet of niet tijdig een ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning bij het Stadsdeel heeft ingediend. Haerzathe is gehouden het Stadsdeel schadeloos te stellen en het Stadsdeel is bevoegd haar schade direct te verrekenen met de door Haerzathe verstrekte bankgarantie.

- 8.3 Indien het niet aan Haerzathe te verwijten is dat de omgevingsvergunning op 1 januari 2015 niet onherroepelijk is, dan zal het Stadsdeel gerechtigd zijn om deze overeenkomst te ontbinden nadat overleg is gevoerd met Haerzathe. Indien er voor 1 maart 2015 geen overeenstemming is bereikt over de schadeloosstelling van het Stadsdeel door Haerzathe, dan is het Stadsdeel in ieder geval gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden en de schadeloosstelling te verrekenen met de bankgarantie. In voornoemd geval worden enkel aantoonbare externe kosten van het Stadsdeel als schade aangemerkt.
- 8.4 Indien Haerzathe niet voldoet aan haar verplichting op grond van artikel 3.9, dan heeft het Stadsdeel het recht om zonder vergoeding aan Haerzathe deze overeenkomst te ontbinden.

Bankgarantie

9. Haerzathe zal indien en zodra beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend tot meerdere zekerheid voor de nakoming van al haar verplichtingen uit deze overeenkomst ten behoeve van het Stadsdeel een onherroepelijke bankgarantie (**bijlage 9**) stellen ten bedrage van EURO 5.1.1.c = , een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 8. Indien en voor zover Haerzathe heert voldaan aan haar verplichtingen als omschreven in artikelen 3.2, 3.3 en 3.4 en uiterlijk op 1 februari 2016 zal genoemd bedrag worden teruggebracht tot EURO 5.1.1.c=.

Bijlagen

- 10 Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen een integraal onderdeel uit:
1. De tekening van het in tijdelijke erfpacht uit te geven terrein en de achterblijvende infrastructuur;
 2. De nota "Zo werken wij in Amsterdam op straat";
 3. Handboek beheersuitgangspunten Inrichting Openbare ruimte;
 4. Inspraakverordening stadsdeel Zuid-Oost 3-6-2013;
 5. Het BLVC-uitvoeringsplan;
 6. Raming kosten bouw- en woonrijp maken Plangebied Spinoza campus fase 2;
 7. AB 1985T;
 8. Nota "Breed Water" van Waternet;
 9. Bankgarantie Haerzathe.
 10. Bodemonderzoeksrapport GM-0121181 d.d. 9-1-2014
 11. Geraamde VAT kosten woonrijp maken
 12. Subsidie beschikking

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Haerzathe Studentenunits II B.V.

te Oldenzaal, op 10 maart 2014

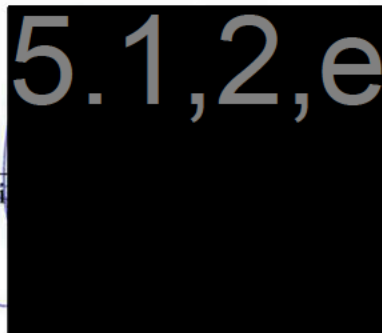
(P. Heurman)

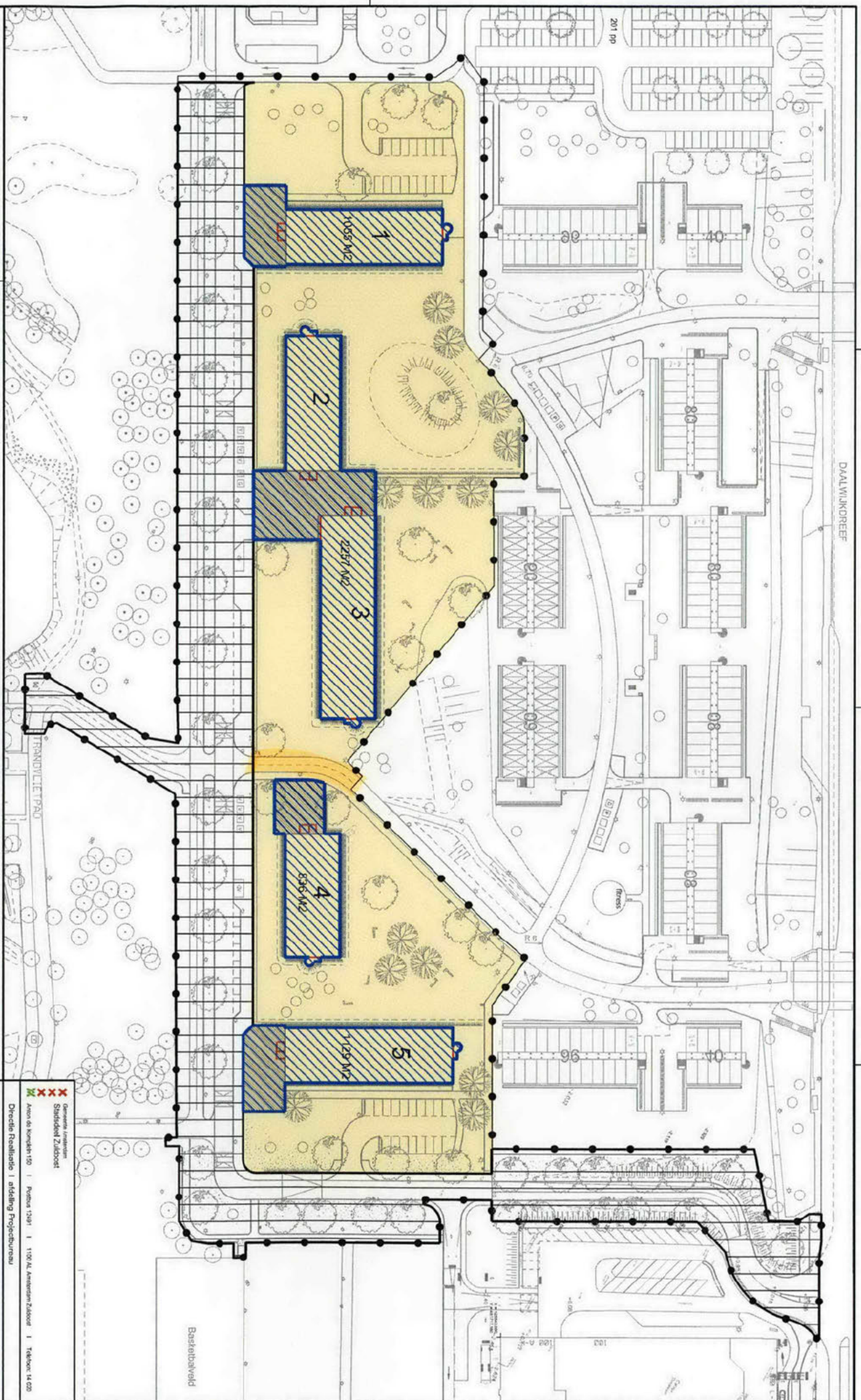
(H.L. Feijen)

Stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam

te Amsterdam, op 11 maart 2014

(F. Dadi)





LEGENDA :

- Gebied dat na beëindiging uitgifte ontruimd en leeg opgeleverd wordt
- Uite te geven terrein, totale oppervlakte = 5277 M2
- Terrain dat na beëindiging uitgifte moet blijven liggen
- uitgiftegrens
- grens plangebied

D- buurt Studentenhuisvesting fase 2
 Uitgiftekening in opdracht OGA

Project:		Onderwerp:	
Taal:		Datum akkoord:	
Taal:		Datum:	
Taal:		Datum:	
Taal:		Datum:	

Gemeente Amsterdam
 Stadsdeel Zuidoost
 Asoo de Woning 100 | Postbus 12491 | 1100 AL Amsterdam Zuidwest | Telefoon: 14 020
 Directie Realisatie | afdeling Projectbureau

**besluit nr.
onderwerp
besluit**

DB110314 RO/136

Overeenkomst studentenhuisvestiging

het dagelijks bestuur:

- 1) stemt in met de overeenkomst studentenhuisvesting D-Buurt fase 2
- 2) treedt in overleg met en sluit een overeenkomst af met DUWO over het beheer, waaronder leefbaarheid op de campus, van de studentenhuisvesting D-buurt fase 2.
- 3) machtigt de stadsdeelsecretaris de overeenkomst te ondertekenen

portefeuille

Ruimtelijke Ontwikkeling
