

## Anterieure overeenkomst

inzake Vuurwerkerweg 5 en 7, 7A en 7B te Amsterdam, 24 december 2020

### Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw **5.1, 2, e** in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam krachtens het bevoegdheidsbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam, welke is aangehecht als bijlage 1, namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "de Gemeente";
- II. De besloten vennootschap Bun Vastgoed B.V., statutair zetelende te Amsterdam, bezoekadres Watercipresstraat 11 te (1326 CM) Almere, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39039322, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer **5.1, 2, e** hierna te noemen: "Bun Vastgoed".

De gemeente en Bun Vastgoed hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

### Overwegingen:

#### Vestigingsprocedure

- 1) De heren **5.1, 2, e**, **5.1, 2, e**, beiden wonende te **5.1, 2, e** en de heer **5.1, 2, e** wonende te **5.1, 2, e** (hierna: 'Verkopers') zijn eigenaar van de perceelen respectievelijk kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6390, plaatselijk bekend als Vuurwerkerweg 5 en gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6515, Vuurwerkerweg 7, 7A en 7B (hierna gezamenlijk: 'het Perceel' of het 'Huidige Object'), gelegen binnen het bedrijventerrein 'Metaalbewerkerweg'. Verkopers houden op het Perceel bouwwerken in stand.
- 2) De gemeente is voornemens het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg te transformeren naar een stadsbuurt met ruimte voor wonen en werken, waarbij sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw (hierna: "Gebiedsontwikkeling").
- 3) Ter voorbereiding en ondersteuning van de beoogde Gebiedsontwikkeling, heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna: "het college") op 20 december 2016 besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg, vooruitlopend op de definitieve bestemmingswijziging.
- 4) Het voorkeursrecht voor het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg is op 22 december 2016 in werking getreden. Verkopers zijn vanaf dat moment verplicht het Perceel bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.
- 5) De gemeenteraad van Amsterdam ("de raad") heeft op 15 maart 2017 besloten om het voorkeursrecht definitief te vestigen.
- 6) Het college en de raad hebben besloten het voorkeursrecht (onder andere) te vestigen om een betere uitgangspositie te hebben op de grondmarkt en ongewenste verkopen en buitensporige grondprijsstijgingen tegen te gaan. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
- 7) De gemeente heeft het voorkeursrecht op rechtmatige wijze gevestigd. Het voorkeursrecht, de werking daarvan en de aan het voorkeursrecht ten grondslag liggende documenten zijn Partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving meer verlangen.

#### Planologie

- 8) Bij besluit van 5 februari 2019 is door de gemeente de Projectnota Klapprozenbuurt (hierna: "Projectnota") vastgesteld, waarin de kaders voor de Gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd. Uit de Projectnota blijkt dat de gemeente een snelle realisatie van woningen ambieert om daarmee de druk op de woningmarkt te verminderen en de gemeente daarbij differentiatie in type woningen (40% sociaal, 40% middeldure huur en 20% vrije sector) nastreeft voor een levensloopbestendige wijk.
- 9) Om uitvoering te kunnen geven aan de Projectnota heeft de gemeenteraad bij besluit van 13 februari 2020 het bestemmingsplan Klapprozenbuurt vastgesteld. De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op dit

**5.1, 2, e**

**5.1, 2, e**

- bestemmingsplan en op de bestemmingsplanprocedure. Op basis van het bestemmingsplan is het Huidige Object bestemd als 'Bedrijf' met als gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Het college kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming van het Huidige Object wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', waardoor (onder meer) een woon- en werkfunctie mogelijk kan worden gemaakt.
- 10) Bij besluit van 22 januari 2020 is door de gemeente de Investeringsnota Klaprozenbuurt vastgesteld (bijlage 4). De Investeringsnota geeft een stedenbouwkundig en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de Klaprozenbuurt, waarvan het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg onderdeel uitmaakt. De Investeringsnota bevat tevens een stedenbouwkundig plan voor het betrokken gebied.

#### *Aanbiedingsprocedure en verzoek Verkopers*

- 11) Ondanks een gevestigd voorkeursrecht heeft het college op basis van artikel 10, zesde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid een eigendomsoverdracht toe te staan indien sprake is van gewichtige redenen. Het college kan voorwaarden verbinden (beperkingen opleggen) aan deze eigendomsoverdracht.
- 12) De gemeente is bereid om haar bevoegdheid ex artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten tot eenmalige vrijstelling in te zetten, zij het onder voorwaarden. Deze vrijstelling is/wordt vastgelegd in een vaststellingsovereenkomsten tussen gemeente, Bun Vastgoed en Verkopers (bijlage 8).
- 13) Als voorwaarde voor het verlenen van de vrijstelling door de gemeente geldt onder andere dat de gemeente met Bun Vastgoed - als beoogd koper van het Huidige Object - schriftelijke overeenstemming bereikt over de herontwikkeling van het Nieuwe Object, de betaling door Bun Vastgoed van eventueel hiermee samenhangende planschade en het verkrijgen van voldoende zekerheid voor het daarmee verband houdende kostenverhaal door de gemeente.
- 14) Partijen wensen de op laatstgenoemde punten tussen de gemeente en Bun Vastgoed bereikte overeenstemming, met uitgangspunten en voorwaarden schriftelijk vast te leggen door middel van onderhavige overeenkomst (hierna: de "Overeenkomst").

Komen overeen als volgt:

#### Artikel 1 Definities (begrippen)

De in de Overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals in de considerans en hieronder aangegeven:

#### *Bouwplan:*

Het geheel van werken dat Bun Vastgoed op grond van de Overeenkomst ter plaatse van het Nieuwe Object zal ontwikkelen en realiseren.

#### *Deelproject:*

Een gedeelte van het Bouwplan dan wel het Nieuwe Object volgens de aan partijen bekende kavelindeling in de Investeringsnota. SO, VO of DO kunnen zien op Deelprojecten dan wel op het gehele Bouwplan.

#### *DO:*

"Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door Bun Vastgoed van het Bouwplan of een Deelproject (bijlage 5).

#### *Grondtransactie:*

De verkoop en levering van grond door de gemeente aan Bun Vastgoed en vice versa conform het bepaalde in artikel 7 van de Overeenkomst en zoals weergegeven in bijlage 7.

#### *Het Huidige Object:*

Het recht van eigendom (inclusief de opstallen) op de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam K, nummers 6390 (plaatselijk bekend als Vuurwerkerweg 5 te Amsterdam) en 6515 (plaatselijk bekend als Vuurwerkerweg 7, 7A en 7B te Amsterdam), groot respectievelijk 1.050 m<sup>2</sup> en 438 m<sup>2</sup>, gelegen op het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg en omgeving.

5.1.2, e gemeente:

5.1, 2, e  
Para Vastgoed :

*Investeringsnota*

Het door de gemeente opgestelde stedenbouwkundig en programmatisch kader voor de transformatie van het bestaande bedrijventerrein "Metaalbewerkerweg en omgeving" naar een gemengde stadsbuurt (de Klaprozenbuurt), vastgesteld door de raad op 22 januari 2020 (Bijlage 4).

*Nutsvoorzieningen:*

Het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen in de Openbare ruimte, inclusief de riolering, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, koude, elektriciteit, warmte, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen, zoals schakelkasten en technische ruimtes binnen de gebiedsontwikkeling.

*Het Nieuwe Object:*

Het Huidige Object, plus de te vormen kadastrale uitbreiding of aanpassing, tot stand gekomen conform het bepaalde in artikel 7 en 8 van de Overeenkomst.

*Ontwikkeldkader blok D*

Het door de gemeente op 29 april 2020 als toetskader uitgegeven Ontwikkeldkader transformatie Klaprozenbuurt Blok D, waarin voor Blok D de gemeentelijke regels, eisen en wensen zijn opgenomen (Bijlage 3).

*Openbare ruimte:*

Het gedeelte van het Projectgebied waarop Openbare voorzieningen en infrastructuur is of wordt gerealiseerd en dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet en de APV.

*Openbare voorzieningen en infrastructuur:*

De aan te leggen voorzieningen, waaronder straten, wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, bermsloten, verlichting, Nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen (openbaar groen), waterpartijen, straatmeubilair en alle andere voorzieningen, met een openbaar karakter.

*Planologische Maatregel:*

Het publiekrechtelijk besluit, op grond waarvan het Bouwplan middels een planherziening juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Bij toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal de aanvraag Omgevingsvergunning van het Bouwplan of van een Deelproject Bun Vastgoed gezamenlijk met de planherziening worden gecoördineerd.

*Projectgebied:*

Het projectgebied Klaprozenbuurt, zijnde het huidige bedrijventerrein Metaalbewerkerweg en omgeving, waarvoor op 22 januari 2020 het Investeringsbesluit is genomen. Hier maakt zowel het Huidig Object als het Nieuwe Object deel van uit. Het betreffende gebied is specifiek weergegeven op de in bijlage 2 opgenomen tekening (de plankaart investeringsnota Klaprozenbuurt), met dien verstande dat de gemeente eventueel nog aan het projectgebied grenzende openbare terreinen kan toevoegen.

*SO*

"Schets ontwerp", de schetsmatige globale vastlegging door Bun Vastgoed van het Bouwplan of een Deelproject (bijlage 5).

*SOK*

De tussen Partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 6413, 6563 en 7128 d.d. 23 d. 20.

*VO:*

"Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door Bun Vastgoed van het Bouwplan of een Deelproject (zie bijlage 5).

*Zelfrealisatie:*

De realisatie door Bun Vastgoed van het Bouwplan ter plaatste van het Nieuwe Object, in overeenstemming met het bepaalde in deze Overeenkomst, het daarin aangegeven Ontwikkeldkader en de Planologische Maatregel

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Partijen beogen met de Overeenkomst:
- De tussen Partijen overeengekomen afspraken voor de beoogde herontwikkeling door Bun Vastgoed van het Nieuwe Object vast te leggen;
  - De tussen Partijen overeengekomen afspraken omtrent de Grondtransactie vast te leggen;
  - De tussen Partijen overeengekomen afspraken omtrent de vergoeding van eventuele planschade door Bun Vastgoed vast te leggen, en;
  - De tussen Partijen overeengekomen (anterieure) afspraken omtrent het kostenverhaal ex artikel 6.24 Wro betreffende de (her)ontwikkeling van het Nieuwe Object vast te leggen;

Een en ander op grond waarvan de gemeente bereid is Verkopers toe te staan het Huidige Object aan Bun Vastgoed over te dragen, zoals is/wordt vastgelegd in de vaststellingsovereenkomsten tussen de gemeente, Bun Vastgoed en Verkopers.

Artikel 3 Uitgangspunten

- 3.1 Het op het Huidige Object gevestigde voorkeursrecht blijft na overdracht van Verkopers aan Bun Vastgoed in stand tot en met de realisatie van het Nieuwe Object.
- 3.2 Na de overdracht van het Huidige Object zal Bun Vastgoed het Nieuwe Object door Zelfrealisatie voor eigen rekening en risico ontwikkelen.
- 3.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk, doch binnen uiterlijk 18 maanden na ondertekening van de Overeenkomst starten met het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, waarmee de Zelfrealisatie mogelijk wordt gemaakt. Onder 'in procedure brengen' wordt in deze Overeenkomst verstaan: het aanvangen van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure ter vaststelling van de Planologische Maatregel
- 3.4 Voor Zelfrealisatie door Bun Vastgoed is een verschuiving van de perceelgrenzen nodig. Daartoe zal de gemeente grond aan Bun Vastgoed en vice versa overdragen zoals hieronder in artikel 7 van de Overeenkomst uitgewerkt.
- 3.5 Zelfrealisatie kan plaatsvinden door samenwerking tussen Bun Vastgoed en ontwikkelaars en/of andere rechthebbenden met posities gelegen in de directe omgeving van het Huidige Object, mits deze derde(n) tevens ontwikkelambities en ontwikkelmogelijkheden hebben. Bun Vastgoed kan samenwerking(en) aangaan, nadat door de gemeente is vastgesteld dat bij de samenwerkingspartners - na toetsing aan de Wet Bibob en het gemeentelijk integriteitsbeleid - geen bezwaren dan wel integriteitsrisico's bestaan en mits de samenwerking en de daaruit voortvloeiende plannen passen binnen de in de Overeenkomst vastgelegde kaders.
- 3.6 De gemeente heeft hoofdzakelijk een faciliterende rol in de Gebiedsontwikkeling. De gemeente draagt wel zorg voor de ontwikkeling en realisatie van de Openbare ruimte en enkele functies in het Projectgebied.

Artikel 4 Taken Bun Vastgoed

- 4.1 Bun Vastgoed is verplicht in het kader van het Bouwplan en realisatie van het Nieuwe Object voor eigen rekening en risico een SO, VO en een DO op te stellen en voor de privaatrechtelijke toets aan de gemeente voor te leggen. SO, VO en DO kunnen enkel betrekking hebben op een Deelproject of op het gehele bouwplan.
- 4.2 Alvorens over te gaan tot Zelfrealisatie is Bun Vastgoed verplicht haar medewerking te verlenen aan de hierna onder artikel 7 uitgewerkte Grondtransactie met inachtneming van de genoemde voorbehouden met de gemeente.
- 4.3 Het laatste VO voor een Deelproject dan wel het hele Bouwplan dient uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel door de gemeente te zijn ontvangen.
- 4.4 Het laatste DO voor een Deelproject dan wel het hele Bouwplan dient uiterlijk zo maanden na positieve toetsing van het VO door de gemeente te zijn ontvangen.
- 4.5 Bun Vastgoed mag een samenwerking met een of meerdere ontwikkelaars en/of andere rechthebbenden met posities gelegen in de directe omgeving van het Huidige Object onderzoeken, teneinde een optimalisatie in het Bouwplan van Bun Vastgoed en deze andere partij(en) tot stand te brengen, alsmede de haalbaarheid van de gemeentelijke Investeringsnota na te streven.

- 4.6 Bun Vastgoed zal op eerste verzoek van de gemeente aanvullende documenten en nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de gemeente van belang zijn voor de privaatrechtelijke toetsing zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Overeenkomst.
- 4.7 Bun Vastgoed is verantwoordelijk voor tijdige, volledige en juiste indiening van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen en andere publiekrechtelijke besluitvorming conform het door de gemeente ingevolge artikel 5.1 van de Overeenkomst privaatrechtelijk akkoord te bevinden DO.
- 4.8 Bun Vastgoed zal geen omgevingsvergunning aanvragen voordat de gemeente het DO privaatrechtelijk akkoord heeft bevonden.
- 4.9 Bij de realisatie van het Bouwplan zal Bun Vastgoed het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen.

#### Artikel 5 Toetsing gemeente SO, VO en DO

- 5.1 Het SO, VO en DO dienen te voldoen aan:
- de ruimtelijke en programmatische eisen zoals opgenomen in de Investeringsnota, het Ontwikkelkader en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
  - de voorwaarden zoals gesteld door de supervisor op grond van het bepaalde in artikel 13.3 van de Overeenkomst conform de criteria zoals opgenomen in de in Amsterdam vigerende welstandnota "Schoonheid van Amsterdam"; en
  - alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 5.2 De gemeente zal het ingevolge artikel 4 van de Overeenkomst aan haar voorgelegde SO, VO en DO voor een Deelproject dan wel het hele Bouwplan binnen 6 weken na ontvangst toetsen.
- 5.3 Gemeentelijke akkoordbevinding van het SO, VO en/of het DO voor een Deelproject dan wel het hele Bouwplan zal worden onthouden uitsluitend indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
- 5.4 Indien de gemeente van oordeel is dat het SO, VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in lid 1 van dit artikel, deelt zij dit gemotiveerd mede aan Bun Vastgoed. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het SO, VO en/of het DO. Het aangepaste SO, VO en/of het DO wordt nadien opnieuw ter akkoordbevinding aan de gemeente voorgelegd. Indien de gemeente van oordeel is dat het SO, VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 5.1 van de Overeenkomst, deelt zij dit gemotiveerd mede aan Bun Vastgoed. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het SO, VO en/of het DO. Het aangepaste SO, VO en/of het DO wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan de gemeente voorgelegd. De aanpassingen worden door de gemeente binnen 4 weken na hernieuwde voorlegging beoordeeld. Bun Vastgoed en de gemeente (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) kunnen overeenkomen om gemotiveerd van de onder artikel 5.1 onder 1 van de Overeenkomst genoemde ruimtelijke en programmatische eisen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, het Ontwikkelkader en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen, af te wijken. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een allonge op deze overeenkomst, die door beide partijen dient te worden ondertekend.
- 5.5 Toetsing van het SO, VO en het DO door de gemeente laat onverlet dat de realisatie van het Bouwplan voor rekening en risico van Bun Vastgoed plaatsvindt en Bun Vastgoed verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het SO, VO en het DO.

#### Artikel 6 Taken gemeente

- 6.1 De gemeente zal binnen 18 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst aanvang nemen met het in procedure brengen van de Planologische Maatregel waarna zij voorts zoveel mogelijk zal bevorderen dat de Planologische Maatregel op de kortst mogelijke termijn in werking treedt en onherroepelijk wordt. De inhoud van de Planologische Maatregel zal zijn afgestemd op de Investeringsnota, het eventueel c.q. voor zover op dat moment voorhanden zijnde door de gemeente (tijdig) akkoord bevonden DO en het in artikel 8 van de

- Overeenkomst opgenomen bouwprogramma.
- 6.2 De gemeente zal, na vaststelling van de Planologische Maatregel, zoveel mogelijk bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld en onherroepelijk worden.
- 6.3 De gemeente zal de Openbare ruimte inrichten, één en ander zoals vermeld in artikel 9 van de Overeenkomst.

#### Artikel 7 Grondtransactie

De Grondtransactie vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- 7.1 Naast de grondtransactie zoals tussen Partijen overeengekomen in artikel 7 SOK, verkoopt en levert de gemeente - onder voorbehouden van bestuurlijke goedkeuring en het verwijderd zijn van kabels en leidingen - aan Bun Vastgoed in eigendom circa 968 m<sup>2</sup> terrein aan de oostzijde van het Huidige Object, in bijlage 7 schetsmatig weergegeven in de kleur groen, aangrenzend aan de oostzijde van de percelen D12 en D13. Deze perceelsgedeelten worden hierna aangeduid als: "Grond 1".
- 7.2 Bun Vastgoed levert om niet aan de gemeente circa 340 m<sup>2</sup> terrein gelegen op westzijde van het Huidige Object, in bijlage 7 schetsmatig weergegeven met paarse arcering. De gemeente geeft dit stuk terrein in erfpacht uit aan Bun Vastgoed tegen de alsdan geldende grondprijzen. Een en ander zal worden uitgewerkt in een erfpachtovereenkomst. Deze perceelsgedeelten worden hierna aangeduid als: "Grond 2".
- 7.3 De koopprijs van Grond 1 is € 5.1, 2, b exclusief belastingen, kosten koper. De koopprijs is gebaseerd op prijspeil van januari 2021, en wordt tot de dag van betaling maandelijks geïndexeerd met een percentage gelijk aan het CPI Alle Huishoudens (2020 = 100).
- 7.4 De leveringen van Grond 1 en Grond 2 zullen geschieden in de staat waarin Grond 1 en Grond 2 bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevinden, inclusief de aanwezige opstallen, vrij van huur en of enig ander gebruik hoe ook genaamd en onbezwaard. Het is Partijen niet bekend of er feiten zijn waaruit blijkt dat Grond 1 en 2 in zodanige mate zijn verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen (zoals onder meer asbest), dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot (de verplichting tot) sanering of tot het nemen van andere maatregelen. De kosten van een eventuele sanering worden door Partijen naar rato van het aantal vierkante meters perceeloppervlak gedeeld. In geval opstallen gesitueerd zijn op zowel het door Bun Vastgoed te behouden als aan de gemeente in te leveren gedeeltes, dan maken Partijen afspraken over gezamenlijk opdrachtgeverschap ten aanzien van de sloopwerkzaamheden en/of sanering. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in een overeenkomst, waarin de inhoud van deze Overeenkomst, voor zover van toepassing op de beoogde grondtransactie, in ieder geval wordt opgenomen.
- 7.5 Partijen, in de rol van verkopende partij, garanderen ten opzichte van Grond 1 en Grond 2 dat er geen andere verplichtingen, beperkingen of erfdienstbaarheden zijn dan die in de openbare registers vermeld zijn.
- 7.6 Betaling van de gehele koopsom door Bun Vastgoed zal - zonder verrekening, opschorting of compensatie - gelijktijdig met de juridische levering van Grond 1 plaatsvinden.
- 7.7 Partijen streven ernaar om de juridische leveringen van Grond 1 en Grond 2 binnen 1 maand na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning door respectievelijk de gemeente en Bun Vastgoed te laten plaatsvinden. Voorwaarden daarvoor zijn in ieder geval:
- bestuurlijke goedkeuring,
  - het verwijderd zijn van kabels en leidingen in Grond 1, en
  - het vrij zijn van huur en of enig ander gebruik hoe ook genaamd van Grond 1 en Grond 2.
- Partijen spannen zich in om de juridische leveringen van Grond 1 en Grond 2 per uiterlijk 1 januari 2024 te laten plaatsvinden of zoveel eerder als mogelijk.

Artikel 8 Bouwprogramma

- 8.1 Bun Vastgoed mag maximaal 7.454 m<sup>2</sup> bvo bouwvolume (exclusief een eventuele expeditiestraat op de begane grond) realiseren ter plaatse van het Nieuwe Object. In de plint mogen alleen niet-woonfuncties worden gerealiseerd, met uitzondering van entrees naar de woningen waarbij het in elk geval gaat om detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, horeca en bijbehorende voorzieningen. Voor wat betreft het woningbouwprogramma zijn aanvullende voorwaarden in bijlage 6 opgenomen. Voor wat betreft de bestemming detailhandel kan naast de in artikel 8.4 van de Overeenkomst bedoelde afzoomwinkels slechts één supermarkt met een omvang van maximaal 1.650 m<sup>2</sup> bvo op een deel van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 6390, 6413, 6515, 6563 en 7128 gerealiseerd worden.
- 8.2 Voor het bouwprogramma streeft de gemeente naar een evenwichtige verdeling van het programma in de Gebiedsontwikkeling waar het Bouwplan onderdeel van uitmaakt, conform het stedenbouwkundig plan. Bun Vastgoed realiseert hiervan een evenredig deel ter plaatse van het Nieuwe Object. Uitgangspunt voor het door Bun Vastgoed te realiseren woningbouwprogramma is een verdeling van 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sectorwoningen. Het is Bun Vastgoed ook toegestaan om 30% sociale huur, 40% middeldure huur en 30% vrije sector te realiseren indien de 30% sociale huur woningen worden verkocht aan een toegelaten instelling/woningcorporatie. Bun Vastgoed en de gemeente (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) kunnen echter overeenkomen om van dit programma gemotiveerd af te wijken.
- 8.3 Bun Vastgoed en de gemeente zullen bij het ontwikkelen van de plannen in blok D voldoen aan het Ontwikkelkader. Afwijking hiervan is met inachtneming van de eisen van een goede ruimtelijke ordening mogelijk mits de gemeente hiermee instemt.
- 8.4 Bun Vastgoed zal in geval van realisatie van een supermarkt ter plaatse van het Nieuwe Object tevens zogenaamde afzoomwinkels realiseren (winkels met dagelijkse detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening of horeca die de supermarkt omzomen) langs de Vuurwerkerweg, die ten minste 5 meter diep zijn.
- 8.5 Bun Vastgoed dient zelf zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen conform de geldende parkeernormen, waterberging en voorzieningen benodigd om aan de duurzaamheidsvereisten van de gemeente te voldoen conform het Ontwikkelkader.
- 8.6 De gemeente spant zich in voor ontsluiting van het binnenterrein ten behoeve van parkeren en expeditieruimte voor de bedrijven en winkels via kavels D<sub>9</sub> en D<sub>5</sub>, overeenkomstig de schetsmatige weergave in Bijlage 7 via kavel D<sub>9</sub> en D<sub>5</sub> (voor nummers zie ontwikkelkader bijlage 3). De gemeente en Bun Vastgoed zullen de erfpachters van D<sub>5</sub> en D<sub>9</sub> verzoeken om hieraan medewerking te verlenen. Mochten partijen hier niet in slagen, dan zal gemeente toestaan dat Bun Vastgoed een eigen In- en uitgang voor expeditie en parkeren realiseert op kavel D<sub>10</sub>, die zij in erfpacht af zal nemen, waarbij relevante regelgeving in acht wordt genomen.

Artikel 9 Openbare ruimte, realisatie Bouwplan, Nutsvoorzieningen en bouwrijp maken

Artikel 9.1 Openbare ruimte

De gemeente zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het inrichten van de Openbare ruimte.

Artikel 9.2 Realisatie Bouwplan

De uitvoering van het Bouwplan komt geheel voor rekening en risico van Bun Vastgoed.

Artikel 9.3 Nutsvoorzieningen en bouwrijp maken

- a. De gemeente realiseert de Openbare ruimte (bestaand en nieuw ontstaan na de Grondtransactie), Bun Vastgoed realiseert het Bouwplan op haar nieuw ontstane perceel na Grondtransactie. De aanleg, omliegging en/of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen in het Projectgebied, verband houdende met de inrichting

5.1, 2, e

Pa...eente:

5.1, 2, e...ed :

van de bestaande en nieuwe Openbare Ruimte zal door de gemeente worden gecoördineerd en komt voor rekening van de gemeente. De gemeente spant zich er voor in dat de Nutsvoorzieningen uiterlijk op het moment van oplevering van het Bouwplan zijn aangelegd. De gemeente spant zich eveneens in dat de Openbare ruimte (exclusief Nutsvoorzieningen) uiterlijk 13 weken voor oplevering van het Bouwplan is aangelegd.

- b. Voor werkzaamheden of het in gebruik nemen van de Openbare ruimte, zoals het plaatsen van (hulp-) damwanden in of nabij de Openbare Ruimte is steeds toestemming van de gemeente vereist. De gemeente kan hiervoor huur in rekening brengen.
- c. Bun Vastgoed is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de tijdige en correcte aanvraag van de benodigde afsluitingen van en de realisatie van huisaansluitingen (voor het Bouwplan) met inachtneming van de WIOR. Bun Vastgoed is opdrachtgever en informeert de gemeente in verband met diens coördinerende rol. De desbetreffende nutsbedrijven voeren benodigde werkzaamheden uit.

## Artikel 10      Planschade

### 10.1      Planschade

- a. Bun Vastgoed verplicht zich jegens de gemeente tot vergoeding aan de gemeente van planschade als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk worden toegekend als gevolg van de uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende ruimtelijke besluiten.
- b. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt aanvragen van planschade in behandeling conform de wettelijke eisen van afdeling 6.1 Wro en de 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).
- c. Bun Vastgoed wordt door de gemeente in kennis gesteld van ingediende aanvragen en wordt, indien de aanvraag niet kennelijk ongegrond of niet ontvankelijk wordt bevonden, in de gelegenheid gesteld te reageren op het door de ingeschakelde adviseur opgestelde (concept-) advies. De reactie van Bun Vastgoed wordt door de gemeente bij het besluit betrokken.
- d. Indien de gemeente (bevoegd gezag) besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de planschade omdat zij hier wettelijk toe gehouden is, dan wel indien de gemeente door de rechter wordt veroordeeld om planschade te vergoeden, zal Bun Vastgoed het vastgestelde bedrag - inclusief de daarover bij laattijdige betaling door Bun Vastgoed verschuldigde wettelijke rente - aan de gemeente vergoeden. Betaling door Bun Vastgoed vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt – zonder verrekening, opschorting of compensatie – binnen dertig 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 Bun Vastgoed 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.
- e. Als degene die een aanvraag om vergoeding tot planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend. De gemeente zal Bun Vastgoed stipt op de hoogte houden van een dergelijke gerechtelijke procedure en Bun Vastgoed in de gelegenheid stellen (en haar een redelijke termijn gunnen om) inhoudelijk op- en/of aanmerkingen te maken op de betreffende processtukken voorafgaand aan de indiening daarvan.
- f. Het staat Bun Vastgoed vrij om met degene die een aanvraag voor een vergoeding van planschade 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 Bun Vastgoed het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker en stelt de gemeente hiervan op de hoogte.

### 10.2      Planschade risicoanalyse

5.1, 2, e  
5.1, 2, e  
Pe      gemeente:

5.1, 2, e  
P      Vastgoed :

- a. Bun Vastgoed dient binnen zes weken na indiening van het VO als bedoeld in artikel 4 van de Overeenkomst een planschaderisicoanalyse aan de gemeente beschikbaar te stellen.
- b. Het in dit artikel bepaalde heeft te gelden als een planschadeverhaalovereenkomst ex artikel 6.4a lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Exploitatiebijdrage

- 11.1 Bun Vastgoed is een Exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente ten bedrage van **5.1, 2, b**
- 11.2 De Exploitatiebijdrage is gebaseerd op prijspeil van januari 2021, en wordt tot de dag van betaling maandelijks geïndexeerd met een percentage gelijk aan het CPI Alle Huishoudens (2020 = 100).
- 11.3 Bij het vaststellen van de hoogte van het bedrag van de Exploitatiebijdrage is tevens rekening gehouden met het voorkomen van onteigening op basis van de Planologische Maatregel.
- 11.4 De Exploitatiebijdrage is – zonder verrekening, opschorting of compensatie – geheel verschuldigd bij onherroepelijkheid van de Planologische maatregel en de Omgevingsvergunning, doch uiterlijk voor het moment dat de grondtransactie genoemd in artikel 7 van de Overeenkomst heeft plaatsgevonden, een ander op basis van een door de gemeente aan Ontwikkelaar te verstrekken factuur.

Artikel 12 Zekerheidstelling

- 12.1 Bun Vastgoed zal ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 10 (planschade) en artikel 11 (exploitatiebijdrage) een tweetal concerngaranties doen stellen. Het door de concerngaranties te dekken bedrag zal ten minste de Exploitatiebijdrage (hierna: 'Concerngarantie nr. 1') respectievelijk het geraamde bedrag uit de planschaderisicoanalyse als bedoeld in artikel 10.2 bedragen (hierna: 'Concerngarantie nr. 2').
- 12.2 De op grond van artikel 12.1 door de Bun Vastgoed te stellen concerngarantie dienen:
  - a. onvoorwaardelijk en voor onbepaalde tijd te zijn verstrekt;
  - b. afgegeven te zijn door J. Bun Holding B.V. (ingeschreven onder KvK-nummer: 39039265) als moederverenootschap van Bun Vastgoed en
  - c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente wordt uitgekeerd.
- 12.3 Ontwikkelaar garandeert dat de Concerngarantie nr. 1 uiterlijk binnen 1 maand na ondertekening van de Overeenkomst aan de gemeente ter beschikking zal zijn gesteld en Concerngarantie nr. 2 binnen twee weken na verloop van de in artikel 10.2 genoemde termijn aan de gemeente ter beschikking zal zijn gesteld.
- 12.4 Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen enkele afbreuk aan het bepaalde in artikel 10.1 onder a.
- 12.5 Het is Bun Vastgoed niet toegestaan een aan de gemeente op grond van de artikelen 10, 11, of 12 van de Overeenkomst te vergoeden of te betalen bedrag op te schorten of te verrekenen of te compenseren met enige vordering die Bun Vastgoed op de gemeente heeft of pretendeert te hebben.

Artikel 13 Overlegstructuur, communicatie en supervisor

Artikel 13.1 Overlegstructuur

- a. De gemeente en Bun Vastgoed zullen ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst een nader overeen te komen overlegstructuur in het leven roepen, waarbij zij zullen overeenkomen zo vaak als noodzakelijk overleg te voeren over de voortgang van de werkzaamheden verbonden aan deze Overeenkomst en de uitvoering daarvan.
- b. Besluiten en verslagen van de vergaderingen van het overleg worden schriftelijk vastgelegd door de gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van beide partijen.
- c. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door beide partijen in

**5.1, 2, e**

P...ente:

**5.1, 2, e** d:

onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.

**Artikel 13.2 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, waarbij zal gelden dat Bun Vastgoed ervoor zorgdraagt in haar externe communicatie dat de vormgeving en in beeld gebrachte stedenbouwkundige uitgangspunten overeenkomen met de werkelijke uitgangspunten die uiteindelijk worden uitgewerkt door haarzelf of de gemeente. De gemeente is niet gehouden aan suggesties voor het Openbaar gebied die in door of namens Bun Vastgoed opgestelde producten gedaan worden. Voorkomen dient te worden dat er tekeningen, artist impressions en suggesties in beeld worden gebracht die niet realistisch zijn en ook die niet in die vorm zullen worden gerealiseerd.

**Artikel 13.3 Beeldkwaliteit en Supervisor**

De gemeente schakelt een supervisor in voor het begeleiden van door Bun Vastgoed ingediende bouwontwerpen en het toetsen daarvan aan de in deze Overeenkomst genoemde kaders. De supervisor begeleidt de aanvragen voor een omgevingsvergunning en/of ruimtelijke procedures die bij de gemeente gedaan worden en onderhoudt daarover contact met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de welstandcommissie, een en ander in overleg of in samenwerking met de architect en/of aanvrager. De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Een akkoord van de supervisor is geen garantie voor een gemeentelijk akkoord.

**Artikel 14 Planning op hoofdlijnen**

- 14.1 De gemeente en Bun Vastgoed zullen met betrekking tot de verdere uitvoering van de Overeenkomst gezamenlijk een planning vaststellen. In de planning zullen ten minste alle uit te voeren werkzaamheden en maatregelen en daartoe vereiste vergunningen c.q. publiekrechtelijke besluiten zijn opgenomen.
- 14.2 De gemeente en Bun Vastgoed zullen zoveel mogelijk bevorderen dat alle genoemde werkzaamheden conform de planning worden uitgevoerd.
- 14.3 Na vaststelling van de planning genoemd in artikel 14.1 van de Overeenkomst kan deze slechts door beide partijen in onderlinge overeenstemming worden aangepast, waarna de aangepaste planning door beide partijen als leidend zal worden beschouwd.

**Artikel 15 Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) en werkterrein**

**Artikel 15.1 BLVC**

Ten behoeve van de uitvoering zal de gemeente een BLVC-kader opstellen waarbinnen Bun Vastgoed BLVC-plannen zal maken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

**Artikel 15.2 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 Nieuwe Object. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal of ten behoeve van bouwveiligheid is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de gemeente is afgesloten. Indien voor opslag of 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 bouwveiligheid en opslag van materiaal wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment € 38,09,- p/m<sup>2</sup> per jaar.

5.1, 2, e

gemeente:

5.1, 2, e

Vastgoed :

Artikel 16 Aanbieding Object door Bun Vastgoed aan de gemeente

- 16.1 Indien Bun Vastgoed niet is overgegaan tot het aanvangen met de realisatie van het Bouwplan op het Nieuwe Object dan wel het Huidige Object indien de grondtransactie als bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst niet heeft plaatsgevonden, binnen een termijn van 42 maanden nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden, of niet binnen een termijn van 60 maanden nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden oplevering van het Nieuwe Object heeft plaatsgevonden, dan is Bun Vastgoed verplicht het Nieuwe Object, dan wel het Huidige Object indien de grondtransactie als bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst niet heeft plaatsgevonden, vrij van huur en of enig ander gebruik hoe ook genaamd, onbezwaard en terstond aan de gemeente aan te bieden. Onder "gestart met de realisatie" wordt verstaan: het slaan van de eerste heipaal. Deze termijnen kunnen worden verlengd indien de termijnen zijn overschreden als gevolg van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de gemeente.
- 16.2 Indien Bun Vastgoed op het moment van aanbieden als bedoeld in artikel 16.1 van de Overeenkomst niet in staat is het betreffende Object vrij van huur en/of enig ander gebruik hoe ook genaamd, onbezwaard en terstond aan de gemeente aan te bieden, dient Bun Vastgoed alle kosten voor de beëindiging van de dan nog lopende huur- en of gebruiksovereenkomsten aan de gemeente te voldoen. Deze kosten worden door deskundigen als bedoeld in artikel 16.3 van de Overeenkomst begroot en deze begrote kosten kunnen door de gemeente in mindering kunnen worden gebracht op de door deskundigen vastgestelde waarde van het betreffende Object als bedoeld in artikel 16.3 van de Overeenkomst.
- 16.3 De overdracht van het Nieuwe Object dan wel het Huidige Object van Bun Vastgoed aan de gemeente conform het bepaalde in artikel 16.1 van de Overeenkomst geschiedt tegen de getaxeerde (werkelijke) waarde van het betreffende Object, vrij van huur en/of enig ander gebruik hoe ook genaamd en onbezwaard, zo nodig met inachtneming van het bepaalde in voorgaand artikel 16.2 (slot). De navolgende procedure wordt daarbij gevolgd:
- De waardering van het betreffende Object zal plaatsvinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Het overleg om tot vaststelling te komen van de werkelijke waarde duurt maximaal 3 (drie) maanden na de schriftelijke aankondiging van de gemeente dat zij gebruik wil maken van haar recht tot aankoop.
  - Als tussen de gemeente en Bun Vastgoed binnen 3 (drie) maanden na de schriftelijke verklaring van de gemeente om te willen aankopen nog steeds geen overeenstemming bestaat over de werkelijke waarde, dan zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen, met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst. Gebrek aan overeenstemming is aanwezig indien de gemeente of Bun Vastgoed dit verklaart.
  - Bun Vastgoed en de gemeente zullen bij een gebrek aan overeenstemming ieder een deskundige benoemen om de werkelijke waarde te bepalen overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, terwijl de derde deskundige door de beiden eerder benoemde deskundigen zal worden benoemd als onafhankelijk voorzitter.
  - De deskundigen die benoemd worden dienen gecertificeerd te zijn als register-(makelaar-)taxateur of een daarvoor in de plaats komende certificering en dienen in staat te zijn om de werkelijke waarde te bepalen. Indien de gemeente of Bun Vastgoed in gebreke blijft binnen 14 (veertien) dagen na de in het vorige lid bedoelde verklaring een deskundige te benoemen, of indien de beiden eerder genoemde deskundigen in gebreke blijven binnen 14 (veertien) dagen een derde deskundige taxateur te benoemen, zal de meest gereede partij de rechtbank te Amsterdam kunnen verzoeken de ontbrekende deskundige te benoemen. De kosten van de partijdeskundige(n) komen ten laste van de partij die deze benoemt. De kosten voor de derde deskundige komen ten laste van de gemeente en Bun Vastgoed, ieder voor de helft.
  - De deskundigen zullen bij de aanvaarding van de opdracht worden verplicht om binnen een termijn van 3 (drie) maanden na opdrachtverlening een oordeel te geven over de werkelijke waarde van het

5.1, 2, e), e

Paraaf Bun Vastgoed :  
5.1, 2, e

betreffende Huidige dan wel Nieuwe Object aan de gemeente en Bun Vastgoed, in de vorm van een concept taxatierapport. Het concept taxatierapport dient gemotiveerd te zijn en rekening dient te zijn gehouden met alle voor de waardering relevante feiten en omstandigheden.

f. De deskundigen stellen de gemeente en Bun Vastgoed in de gelegenheid om binnen een termijn van 4 (vier) weken schriftelijk te reageren op het concept taxatierapport. De deskundigen brengen vervolgens binnen een termijn van 6 (zes) weken na ontvangst van de reacties van gemeente en Bun Vastgoed een definitief taxatierapport uit.

- 16.4 Bun Vastgoed is verplicht om binnen een termijn van 3 (drie) maanden na ontvangst van het definitieve taxatierapport en op verzoek van de gemeente medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van het betreffende Object, op basis van de conform de Overeenkomst vastgestelde waarde zoals opgenomen in het definitieve taxatierapport en conform de voorwaarden en meer in het bijzonder artikel 16.2 van de Overeenkomst.

#### Artikel 17 Eigen verantwoordelijkheid Bevoegd Gezag

- 17.1 De gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.
- 17.2 De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Bun Vastgoed 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 18 Schade

Bun Vastgoed is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de gemeente alsmede voor aan openbare (nuts-)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die het gevolg is van door of in opdracht van of ten behoeve van Bun Vastgoed uitgevoerde werken en werkzaamheden in dan wel ten behoeve van het Projectgebied. Ter dekking van genoemd risico dient Bun Vastgoed er voor te zorgen dat er voor de in het Projectgebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten (door de aannemer). Hetzelfde geldt onverminderd voor de gemeente jegens Bun Vastgoed inzake de door de gemeente ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling uit te voeren werkzaamheden.

#### Artikel 19 Ontbinding

- 19.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien:
- de Planologische Maatregel door de gemeente vanwege publiekrechtelijke belemmeringen niet in procedure kan worden gebracht, of dit op zodanige politieke, maatschappelijke of juridische bezwaren stuit dat de Planologische Maatregel als gevolg daarvan niet kan worden vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt;
  - De verlening van voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk door de gemeente moet worden geacht.
- 19.2 Indien één der Partijen de Overeenkomst wenst te ontbinden vanwege vervulling van enige voorwaarde zoals bedoeld in onderhavig artikel dient zij hiertoe over te gaan binnen één maand na de datum waarop de betreffende voorwaarde wordt vervuld, bij gebreke waarvan ontbinding op grond van vervulling van die betreffende voorwaarde niet langer mogelijk is. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit artikel leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.
- 19.3 Een eventuele ontbinding van de Overeenkomst tast de titel van een eventueel te zijner tijd reeds gerealiseerde overdracht van het Perceel en hetgeen is bepaald in artikel 16 van de Overeenkomst niet aan.

5.1, 2, e  
Pa neente:

5.1, 2, e  
P stgoed :

Artikel 20 Duur Overeenkomst

De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening van de Overeenkomst en duurt uiterlijk voort tot het moment van oplevering van het Bouwplan door Bun Vastgoed dan wel nadat levering van het Huidige Object of het Nieuwe Object van Bun Vastgoed aan de gemeente op basis van artikel 16 van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden, behoudens de regeling en verplichtingen voor Bun Vastgoed zoals opgenomen in artikel 10, 11 en 12 van de Overeenkomst en ontbinding op grond van artikel 19 van de Overeenkomst. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 21 Faillissement, surséance van betaling en executoriale verkoop c.a.

- 21.1 De gemeente is bevoegd eenzijdig buitengerechtelijk de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór het elnde van de Overeenkomst Bun Vastgoed in staat van faillissement wordt verklaard of aan Bun Vastgoed surséance van betaling wordt verleend of Bun Vastgoed anderszins worden beperkt in hun bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten of ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 21.2 Indien de gemeente ontbindt als bedoeld onder artikel 21.1 van de Overeenkomst is Bun Vastgoed de op dat moment verschuldigde reeds opelsbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

Artikel 22 Overdracht van rechten

- 22.1 Het is Bun Vastgoed niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.
- 22.2 Het is Bun Vastgoed niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van Bun Vastgoed over te dragen.
- 22.3 De gemeente kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.
- 22.4 Toestemming van de gemeente wordt bij deze verleend voor een overdracht van aandelen binnen het concern van Bun Vastgoed (de met <sup>5.1, 2, e</sup> Holding B.V. ingeschreven onder KvK-nummer 39039265 en haar aandeelhouders verbonden vennootschappen), indien de overdracht van aandelen niet zal leiden tot andere Uiteindelijk Belanghebbende natuurlijke personen (Ultimate Beneficiary Owners) dan de huidige Uiteindelijk Belanghebbenden en andere rechtspersonen, of het geval waarin de overdracht van aandelen niet zal leiden tot andere Uiteindelijk Belanghebbenden dan familie in de eerste graad van huidige Uiteindelijk Belanghebbenden of andere rechtspersonen, mits deze belanghebbende(n) de Integriteitstoets op basis van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) succesvol doorstaan. In deze bepaling is de parallel getrokken met de vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van artikel 10 lid 2 sub a Wet voorkeursrecht gemeenten (al ziet deze vrijstelling enkel op natuurlijke personen).

Artikel 23 Opschortende voorwaarden

De Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:

- Bun Vastgoed eigenaar wordt van het Huidige Object, en
- de gemeente, Bun Vastgoed en Verkopers de vaststellingsovereenkomsten als bedoeld in considerans sub 12 van de Overeenkomst hebben ondertekend.

5.1, 2, e

Pa nte:

5.1, 2, e

Artikel 24 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 25 Rechtskeuze en Geschillenregeling

25.1 Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.

25.2 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 26 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, Bun Vastgoed aan de Watercipresstraat 11 te (1326 CM) Almere.

Artikel 27 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 28 Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 29 Gewijzigde regelgeving

Bij wijziging van Europeesrechtelijke of publiekrechtelijke regelgeving die van invloed is of kan zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, zodanig dat de betrokken partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet kunnen verlangen, zullen Partijen in overleg treden en zullen zij onderzoek doen naar de mogelijkheid de Overeenkomst alsnog in gewijzigde vorm na te komen. Ieder van Partijen zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, zich optimaal inspannen om ongewijzigde nakoming van de Overeenkomst mogelijk te maken.

Artikel 30 Publicatie en terinzagelegging

Bun Vastgoed is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst kennis zal geven van deze Overeenkomst in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam/namen van de wederpartij van de gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft en vermelding van de datum van deze Overeenkomst. Ook zal vermeld worden dat het kostenverhaal door middel van deze Overeenkomst is verzekerd.

Artikel 31 Integriteitsclausule

31.1 De gemeente 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

5.1, 2, e

neente;

5.1, 2, e

Vastgoed :

- beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart Bun Vastgoed (hierna ook te noemen: "Contractpartij") met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.
- 31.2 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/wonen-leefomgeving/veiligheid/Wet-Bibob/beleidsregel>. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 31.3 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
1. het door contractpartij 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;
  2. het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
  3. het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 31.4 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
1. direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
  2. bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  3. over contractpartij zeggenschap hebben;
  4. aan contractpartij vermogen verschaffen;
  5. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
  6. of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan.
- 31.5 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 31.6 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens over te gaan tot opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 31.7 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 31.8 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij 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).
- 31.9 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 31.10 De gemeente heeft het recht om de door contractpartij bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat ervoor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)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 contractpartij kan worden verlangd.
- 31.11 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 12 van dit artikel.
- 31.12 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de contractpartij 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:
- contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen van of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen van of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - contractpartij 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 contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
  - contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - contractpartij niet conform de haar bekende waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande onderdelen van dit lid;
  - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de contractpartij 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 31.13 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten of beëindigen door middel van ontbinding ofwel opzegging conform lid 12, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.
- 31.14 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 12 van dit artikel ontbindt of geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van € 1.000.000,- (zegge: één miljoen EURO), zonder dat de gemeente enig verlies of schade hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 31.15 Contractpartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst als bedoeld in artikel 31 van de Overeenkomst.

#### Artikel 32 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

- Bijlage 1: Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam
- Bijlage 2: Plankaart Investeringsnota Klaprozenbuurt d.d. 22 januari 2020

5.1, 2, e

P. gemeente:

5.1, 2, e

Vastgoed :

- Bijlage 3: Ontwikkelkader Klaprozenbuurt blok D d.d. 29 april 2020
- Bijlage 4: Investeringsnota Klaprozenbuurt d.d. 22 januari 2020
- Bijlage 5: Vereisten schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp
- Bijlage 6: Voorwaarden woningbouwprogramma d.d. 25 juni 2020
- Bijlage 7: Beoogde grondtransactie d.d. 23 december 2020
- Bijlage 8: Vaststellingsovereenkomsten tussen gemeente, Bun Vastgoed en Verkopers d.d. 22 december 2020

Aldus ondertekend in tweevoud te Amsterdam op de 24 december 2020

De gemeente

5.1, 2, e

Bun Vastgoed

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Para 5.1, 2, e goed:

