

16 juni 2021

Tennispark Sloterplaslocatie**Afsprakenbrief in het kader van transformatie Erfpachtpercelen****De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap Maatschappij tot Exploitatie van Eilers' Tennispark B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam aan Bosboom Toussaintstraat 31H, handelsregisternummer 33019676 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders **5.1.2e** Holding B.V. en namens deze de heer **5.1.2e** en Moshi Holding B.V. en namens deze de **5.1.2e**
2. de **5.1.2e** geboren **5.1.2e** op **5.1.2e**, wonende te Van Eeghenstraat **5.1.2e** **5.1.2e** GB Amsterdam,
3. de **5.1.2e** geboren te **5.1.2e** op **5.1.2e**, wonende te Kruisbaan **5.1.2e** **5.1.2e** Goirle,

tezamen hierna te noemen: "**Erfpachter**", hierbij krachtens volmacht d.d. 25 mei 2021 rechtsgeldig vertegenwoordigd door VORM Ontwikkeling B.V., gevestigd te Rotterdam, Schiehaven 13, 3024 EC

welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door **5.1.2e** **5.1.2e** welke volmacht is toegevoegd aan deze overeenkomst als Bijlage 1

4. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam krachtens het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam 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**",

Hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

Nemen het volgende in aanmerking:

Planologie:

- a. De Erfpachter is rechthebbende van de Percelen August Vermeijlenstraat **5.1.2e**, kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), sectie D nummer 10564 en nummer 10565;
- b. De Erfpachter is voornemens op (een deel van) deze Percelen en de Percelen Gemeente het bestaande vastgoed te slopen en nieuwbouw te ontwikkelen conform het door de Gemeente op 7 mei 2021 voorwaardelijke goedgekeurde VO-Bouwplan;
- c. Het Bestemmingsplan Vigerend laat de realisatie van het Bouwplan niet toe;
- d. Partijen hebben op 28 februari 2019 een Initiatievenovereenkomst gesloten om de juridisch planologische en financiële haalbaarheid van het Bouwplan te onderzoeken;

Afsprakenbrief Tennispark Sloterpas/August Vermeijlenstraat

16 juni 2021

- e. Op voorhand is niet gebleken van overwegende planologische bezwaren die aan het verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan in de weg staan;
- f. Erfpachter heeft kennisgenomen van het geldende gemeentelijke beleid onder andere ter zake van woningbouwprogrammering en is bereid ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan de in deze overeenkomst opgenomen afspraken met de Gemeente te maken waardoor de juiste uitvoering van het gemeentelijke beleid gewaarborgd wordt;
- g. De Gemeente is bereid, onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, een Planologische Maatregel (op te stellen en) aan het bestuur voor te leggen die realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat de Percelen, op een door de Gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze, in ontwikkeling worden gebracht;
- h. Om het Bouwplan mogelijk te maken is eveneens de privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente vereist;
- i. Partijen in onderling overleg tot afspraken zijn gekomen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de onder g. en h. genoemde voorwaarden;

Wet voorkeursrecht gemeenten:

- j. Ter voorbereiding en ter ondersteuning van de beoogde gebiedsontwikkeling, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna: "het college") op 20 juni 2017 besloten het gemeentelijk voorkeursrecht in te zetten en een voorkeursrecht te vestigen op de Percelen, vooruitlopend op de definitieve bestemmingswijziging;
- k. Het voorkeursrecht voor het gebied Tennispark Sloterpas is op 22 juni 2017 in werking getreden. Erfpachter is vanaf dat moment verplicht om het op de Percelen rustende recht (van erfpacht) bij een voorgenomen verkoop eerst aan de Gemeente aan te bieden;
- l. De gemeenteraad van Amsterdam (hierna: "de raad") heeft op 19 juli 2017 besloten om het voorkeursrecht definitief te vestigen;
- m. Het college en de raad hebben besloten om 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;
- n. Partijen onderkennen het belang van de Gemeente bij het gevestigde voorkeursrecht. 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;
- o. Erfpachter heeft aangegeven het voornemen te hebben de erfpachtrechten terzake van de Percelen na verkrijging van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) over te dragen aan de door hun voor de planvorming gemachtigde ontwikkelaar VORM Ontwikkeling BV (hierna: VORM);
- p. Gemeente heeft aangegeven de noodzakelijke Percelen Gemeente na verkrijging van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) door VORM in erfpacht uit te geven aan Erfpachter.
- q. De Gemeente heeft Erfpachter medegedeeld dat zij onder voorwaarden vrijstelling zal verlenen van de aanbiedingsplicht ex artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten en overdracht van bedoelde Erfpachtrechten terzake van de Percelen aan VORM toe te staan. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in artikel 8 van de Overeenkomst;
- r. De Gemeente staat een oplossing voor die zowel het algemeen belang (de voorgenomen gebiedsontwikkeling) dient, alsook de belangen van Erfpachter en VORM, alsmede de

16 juni 2021

- toekomstige bewoners en eindgebruikers van de nieuw te realiseren woningen en overige nieuwbouw;
- s. 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, omdat VORM een serieuze partij is die bereid en in staat is om de Percelen als zelfrealisator, in samenwerking met de gemeente te herontwikkelen conform de vorm van planuitvoering die de gemeente daarbij voor ogen staat;
 - t. Erfpachter op 25 mei 2021 een onherroepelijke en onvoorwaardelijke machtiging heeft verstrekt aan VORM om namens hen afspraken te maken met de Gemeente;

Algemeen

- u. Genoemde overwegingen deel uitmaken van deze overeenkomst;
- v. Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in deze afsprakenbrief (hierna de "Overeenkomst") wenselijk vast te leggen:

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Definities

Onder de in de Overeenkomst genoemde definities, die worden aangeduid met een hoofdletter, en in alfabetische volgorde zijn geplaatst, wordt het volgende verstaan:

Algemene bepalingen: algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, m.u.v. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998.

Bestemmings- of bebouwingwijziging: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing van de Percelen en Percelen Gemeente.

Bestemmingsplan Vigerend: het bestemmingsplan Slotermeer, onherroepelijk sinds 27 mei 2009.

Bouwplan: het geheel van werken dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op de Percelen en de Percelen Gemeente zal ontwikkelen en realiseren.

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken van het Toekomstig Perceel voor bebouwing door Erfpachter met in achtname van artikel 8.6.

DO-bouwplan: "Definitief Ontwerp bouwplan" de definitieve vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan. Hetgeen voor het definitieve ontwerp aangeleverd dient te worden staat vermeld in artikel 4.2.

DO-openbare ruimte: "Definitief Ontwerp openbare ruimte": het door de gemeente op te stellen en te realiseren ontwerp voor de aanpassing van de bestaande en nieuw te realiseren Openbare Ruimte in plangebied.

Erfpachtaanbieding: de definitieve aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor (1) de wijziging van de Erfpachtrechten en (2) uitgifte in erfpacht van de Percelen Gemeente, ook wel erfpachtovereenkomst genaamd.

16 juni 2021

Erfpachtrecht(en): het zakelijk recht van erfpacht, gevestigd op de Percelen E3019/2 en E3019/3, kadastraal bekend Sloten (N.H.), sectie D, nummers 10564 en 10565.

Exploitatiegebied: het door de gemeente (her-) in te richten gebied op basis van het Definitief Ontwerp openbare ruimte, met uitzondering van de percelen waarop Erfpachter en schoolbestuur hun bouwplannen realiseren, zie Bijlage 2.

HIOR: Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Waarin opgenomen het gemeentelijk beleid voor de inrichting van de openbare ruimte: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/verkeer-openbare-ruimte/hior/>

Investeringsnota: De nog door de Gemeente op te stellen Investeringsnota Tennispark, met daarin het door de Gemeente opgestelde stedenbouwkundig en programmatisch kader voor de transformatie van de bestaande sportvoorzieningen naar een gemengde stadsbuurt met woningen, tennisbanen en school.

Initiatievenovereenkomst Tennispark: de initiatievenovereenkomst gesloten tussen Erfpachter en Gemeente getekend d.d. 28 februari 2019 en de bijbehorende Allonge d.d. 24 maart 2020 (hierna: "IOK").

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

Omgevingsvergunning (bruikbaar): De (verleende) omgevingsvergunning voor bouwen op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die bruikbaar is als daartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de vergunningverlening geen bezwaar respectievelijk beroep is ingediend. Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet dient onder 'omgevingsvergunning' te worden begrepen een omgevingsvergunning voor een planactiviteit en een technische omgevingsvergunning tezamen.

Omgevingsvergunning (onherroepelijk): De (verleende) omgevingsvergunning voor bouwen op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waartegen geen bezwaar en/of (hoger) beroep is ingesteld en waarvan de termijnen tot het instellen van bezwaar en/of beroep en/of hoger beroep inmiddels zijn verstreken. Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet dient onder 'omgevingsvergunning' te worden begrepen een omgevingsvergunning voor een planactiviteit en een technische omgevingsvergunning tezamen.

Openbare Ruimte: het bij de Gemeente in eigendom zijnde of komende openbare verkeers- en verblijfsgebied, dat is aangeduid op Bijlage 2.

Percelen: de gronden betrekking hebbende op de erfpachtrechten plaatselijk bekend August Vermeijlenstraat 5.1.2e kadastraal bekend Gemeente Sloten (NH), sectie D, nummer 10564 en 10565.

Percelen Gemeente: de door de Gemeente aan Erfpachter in erfpacht uit te geven gemeentelijke gronden, ca 1534 m².

16 juni 2021

Percelen Openbare Ruimte/School: de door Erfpachter aan de Gemeente ten behoeve van de Openbare Ruimte en de School over te dragen gronden, ca. 4.565 m².

Plangebied: De gronden waarop de Overeenkomst betrekking heeft, aangeduid op Bijlage 2.

Planologische Maatregel: het door de Gemeente op te stellen bestemmingsplan, mede op basis van het reeds opgestelde ontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat West en het door Erfpachter opgestelde en door de Gemeente getoetste VO-bouwplan en VO-openbare ruimte.

Realisatieovereenkomst: de in artikel 19 bedoelde overeenkomst tussen Erfpachter en Gemeente.

Projectbesluit: Het door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam vastgestelde stedenbouwkundig, programmatisch en financiële kader voor de transformatie van de Percelen, vastgesteld door B&W op 6 maart 2018.

Toekomstig Perceel: de gronden betrekking hebbende op de gewijzigde Erfpachtrechten.

VO-bouwplan: "Voorlopig Ontwerp bouwplan": het formeel op 11 maart 2021 door Erfpachter ingediende Voorlopig Ontwerp (VO-boek d.d. 8 maart 2021), voor zover het het Bouwplan betreft, dat nog aangepast dient te worden op basis van het op 7 mei 2021 door de Gemeente opgestelde toetsrapport en de op basis daarvan opgestelde VO-toets, zie Bijlage 3 en 4.

VO-openbare ruimte: "Voorlopig Ontwerp openbare ruimte": het formeel op 11 maart 2021 door Erfpachter ingediende Voorlopig Ontwerp voor zover het de inrichting van de Openbare Ruimte betreft, dat nog aangepast dient te worden op basis van het 7 mei 2021 door de Gemeente opgestelde toetsrapport en het gebied betreft tussen Jan Evertsenstraat, spoor, Burgemeester Roëlstraat en Burgemeester Cramergracht incl. watergang langs Jan Evertsenstraat zoals aangeduid op Bijlage 4.

Woonrijpmaken: het (her-)inrichten van de Openbare Ruimte door Gemeente.

Artikel 2 Voorafgaande overeenkomsten

De Overeenkomst vervangt en komt in de plaats van alle eerdere afspraken tussen Partijen met betrekking tot de realisatie van het Bouwplan, in het bijzonder de hiervoor onder overweging d. bedoelde Initiatievenovereenkomst.

Artikel 3 Taken Erfpachter

- 3.1 De Erfpachter moet in het kader van de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico een DO-bouwplan opstellen en deze voor de hierna in artikel 4.1. aangegeven privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen.
- 3.2 Het DO-bouwplan dient uiterlijk op 24 december 2021 door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 3.3 Erfpachter is verantwoordelijk voor tijdige, volledige en juiste indiening van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningsaanvragen en aanvragen voor andere publiekrechtelijke besluitvorming conform het door de Gemeente ingevolge artikel 4.1.

16 juni 2021

- privaatrechtelijk akkoord te bevinden DO-bouwplan. Erfpachter zal ervoor zorgdragen dat de hiervoor bedoelde vergunningaanvragen en aanvragen voor andere publiekrechtelijke besluitvorming zullen voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften.
- 3.4 Erfpachter zal geen omgevingsvergunning aanvragen voordat de Gemeente het DO-bouwplan privaatrechtelijk akkoord heeft bevonden.
- 3.5 De Gemeente zal Erfpachter tijdig in de gelegenheid stellen om te beoordelen of het voor het Plangebied nog vast te stellen ontwerpbestemmingsplan het door Erfpachter beoogde Bouwplan en het VO-openbare ruimte mogelijk maakt. Erfpachter zal indien het door haar beoogde bouwplan passend is binnen het door de Gemeente in procedure te brengen Ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen/beroepen indienen tegen het door de Gemeente vast te stellen/vastgestelde bestemmingsplan en zal haar huidige zienswijze intrekken.
- 3.6 Bij de realisatie van het Bouwplan zal Erfpachter het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen.
- 3.7 Erfpachter en Gemeente zullen gezamenlijk optrekken en hun bijdrage leveren aan de communicatie en participatie met bewoners en andere betrokkenen uit de nabije omgeving van het plangebied met betrekking tot de te doorlopen procedures en inspraak- en informatieavonden, dit ter bevordering van het maatschappelijk draagvlak voor het plan.

Artikel 4 Toetsing Gemeente DO-bouwplan

- 4.1 De Gemeente zal het ingevolge artikel 3 onder 3.1 aan haar voorgelegde DO-bouwplan binnen 8 weken na ontvangst privaatrechtelijk toetsen tenzij in de toetsperiode sprake is van een vakantie- of recesperiode, in die gevallen zal de toetsperiode worden verlengd.
- 4.2 De Gemeente zal het DO-bouwplan in het kader van de hiervoor in lid 1 bedoelde privaatrechtelijke toets uitsluitend toetsen aan de hierna in dit artikellid beschreven vereisten.
- De vereisten aan het DO zoals beschreven in bijlage 5 m.u.v. de onderdelen die van toepassing zijn op het DO- openbare ruimte. Dit is een taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente.
 - De programmatische eisen zoals opgenomen in artikel 6 van de Overeenkomst;
 - De nader uit te werken aandachtspunten volgend uit het toetsrapport van de Gemeente voor het VO-bouwplan, d.d. 7 mei 2021 bijlage 4.
 - Indien adviezen van de Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit leiden tot aanzienlijke volumebeperkingen, en indien die adviezen door de Raad bij de behandeling van het investeringsbesluit worden overgenomen, dan kan dat voor VORM een reden zijn om de Overeenkomst indien zij dat wenst eenzijdig te ontbinden.
- 4.3 Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO-bouwplan zal uitsluitend kunnen worden onthouden indien het DO-bouwplan niet voldoet aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
- 4.4 Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO-bouwplan strijdig is met het bepaalde in lid 2 van dit artikel, deelt zij dit gemotiveerd mede aan Erfpachter. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het DO-bouwplan. Het aangepaste DO-bouwplan wordt in die gevallen opnieuw ter akkoordbevinding aan de Gemeente voorgelegd en getoetst op de wijze zoals beschreven in de leden 2 en 3 van dit artikel, totdat Partijen gezamenlijk vaststellen dat het DO-bouwplan niet kan worden vastgesteld met als uiterlijke datum van indiening van het DO-bouwplan 1 juli 2022. De Gemeente zal het

16 juni 2021

- ingevolge artikel 3 onder 3.1 aan haar voorgelegde DO-bouwplan wederom binnen 8 weken na ontvangst privaatrechtelijk toetsen tenzij in de toetsperiode sprake is van een vakantie- of recesperiode, in die gevallen zal de toetsperiode worden verlengd.
- 4.5 Toetsing van het DO-bouwplan door de Gemeente laat onverlet dat de realisatie van het Bouwplan voor rekening en risico van Erfpachter plaatsvindt en Erfpachter verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO-bouwplan.

Artikel 5 Taken Gemeente overig

- 5.1 De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat de voor ontwikkeling benodigde Planologische Maatregel (verder) in procedure wordt gebracht, waarna zij voorts zoveel mogelijk zal bevorderen dat de Planologische Maatregel op de kortst mogelijke termijn in werking treedt en onherroepelijk wordt. Indien het ontwerpbestemmingsplan (opnieuw) ter inzage moet worden gelegd zal de Gemeente zich inspannen om dat te doen vóór inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet opdat het huidige recht van toepassing blijft op de bestemmingsplanprocedure. De Gemeente baseert de Planologische Maatregel mede op het door Erfpachter opgestelde en door Gemeente onder voorwaarden goedgekeurde VO-bouwplan en de tussen Partijen gemaakte afspraken, zoals verwoord in de Overeenkomst.
- 5.2 De Gemeente zal Erfpachter betrekken bij het opstellen van de Planologische Maatregel en Erfpachter tijdig in de gelegenheid stellen om te beoordelen of de Planologische Maatregel het door Erfpachter beoogde Bouwplan mogelijk maakt, dit conform artikel 3.5.
- 5.3 De Gemeente zal, na inwerkingtreding 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.
- 5.4 Teneinde investeringen te kunnen doen in de Openbare Ruimte en draagvlak te verkrijgen voor het Bouwplan zal de Gemeente een Investeringsnota aan de Raad voor instemming voorleggen. Indien deze instemming onverhoopt niet wordt verkregen kan de Gemeente gebruik maken van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 21.1 sub d.
- 5.5 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na verkrijging door Erfpachter van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) een Erfpachtaanbieding uitbrengen, één en ander zoals vermeld in artikel 8 en 9 van de Overeenkomst.
- 5.6 De Gemeente stelt voor de te (her)- en in te richten Openbare Ruimte een DO-openbare ruimte op waarbij zij de Erfpachter, het schoolbestuur en derden betreft. Voor het DO-openbare ruimte zijn (1) het door Erfpachter nog op basis van het gemeentelijke toetsrapport aan te passen VO en het (2) het conform het gemeentelijk beleid voor de inrichting van de openbare ruimte -zoals opgenomen in het HIOR- leidend. De Gemeente draagt zorg voor het tijdig opstellen van het DO-openbare ruimte. De Gemeente start hiermee uiterlijk binnen een maand na een positief investeringsbesluit, zie artikel 5.7. Voor het opstellen is hiernaast de overeengekomen planning t.a.v. de realisatie leidend, zie artikel 5.8.
- 5.7 Het projectteam zal uiterlijk 39 weken na goedkeuring van het aangepaste VO een Investeringsnota en bijbehorende kredietaanvraag voorleggen aan het College van B&W met het verzoek om instemming en voorlegging aan de Gemeenteraad. Met uitzondering van de situatie dat het College en/of de Raad een negatief investeringsbesluit neemt zal de Gemeente vervolgens de Openbare Ruimte, waaronder het perceel dat door Erfpachter

16 juni 2021

- geleverd zal worden, na de levering, voor eigen rekening en risico inrichten, mede op basis van het getoetste en nog op onderdelen aan te passen VO- (Bijlage 3) en in overleg met Erfpachter en andere betrokkenen, waaronder het schoolbestuur en omwonenden waarbij ook planning en fasering worden afgestemd tussen vastgoedrealisatie en herinrichting Openbare Ruimte.
- 5.8 Partijen stellen vast dat het voor de toekomstige bewoners en voor de school belangrijk is dat de Openbare Ruimte functioneel en veilig toegankelijk is uiterlijk bij oplevering van het Bouwplan en de school, in die zin dat bewoners en bezoekers de woningen kunnen bereiken en de leerlingen en leraren de school. Partijen zijn zich ervan bewust dat op het moment van ondertekening van de Overeenkomst het getoetste VO nog onvoldoende basis biedt voor uitwerking hiervan en nog de nodige zaken (technisch) moeten worden uitgezocht en afgestemd met diverse partners om de Openbare Ruimte op tijd gereed te hebben. Dit geldt in het bijzonder voor de straat en de pleinen. De komende maanden zullen Partijen gezamenlijk diverse scenario's uitwerken en bespreken met projectpartners (o.a. kabel en leidingen bedrijven) om te komen tot afspraken over de aanleg van de Openbare Ruimte en een eenduidig plan van aanpak.
- 5.9 Bij de aanleg/inrichting van de Openbare Ruimte zal mede rekening gehouden worden met de school. Gemeente, VORM en Schoolbestuur maken hierover nadere afspraken en Partijen leggen die vast in een Allonge.

Artikel 6 Bouwprogramma

- 6.1.1 De Erfpachter is verplicht het volgende bouwprogramma op te nemen in het Bouwplan:
- Woningbouw:**
- 30% van alle woningen: sociale huurwoningen conform het programma opgenomen in het nog aan te passen VO d.d. 8 maart 2021 (pag. 96); hierbij dient tenminste 50% van de woningen 2 of meer kamers te bevatten, ten behoeve van de huisvesting van de doelgroepen eenpersoonshuishoudens (niet zijnde studenten), stellen, gezinnen.
 - 40% van alle woningen: middel dure huurwoningen, met een gemiddelde grootte van tenminste 57,0 m² gbo per woning, waarvan tenminste 50% met 3 of meer kamers. Erfpachter heeft de intentie te onderzoeken of de gemiddelde grootte 60,01 m² gbo kan worden. Doelgroepen zijn eenpersoonshuishoudens (niet zijnde studenten), stellen, gezinnen.
 - 30% van alle woningen: vrije sector huurwoningen of vrije sectorkoopwoningen. Gewezen wordt op het Beleid Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners, ingegaan per 8 juli 2020.
 - In totaal zullen er maximaal 565 woningen kunnen worden gerealiseerd.
 - Van bovenstaande percentages en metrages mag maximaal 1% worden afgeweken. Voor wat betreft de sociale huurwoningen dient erfpachter deze woningen in eerste instantie te koop aan te bieden aan de volgende corporaties: (1)De Alliantie, (2)Woningstichting Eigen Haard, (3)Woningstichting Rochdale, (4)Woningcorporatie Stadgenoot, (5)Ymere, (6)Woonzorg Nederland, (7)Habion. Voor wat betreft het Middenhuurprogramma zal Erfpachter hiernaast voldoen aan de beleidsregels van het College van B&W van de gemeente Amsterdam voor middeldure huurwoningen d.d. 9 juni 2020 zie Bijlage 6, met daarbij als uitgangspunt een maximale gemiddelde aanvangshuur van € 899,35 prijspeil 1 jan 2020 en een maximale aanvangshuur van € 1.027,73 per maand prijspeil 1 jan 2020.

Afsprakenbrief Tennispark Sloterpas/August Vermeijlenstraat

16 juni 2021

16 juni 2021

Sportvoorzieningen en overige functies.

Tennis en Parkeren

- 8 buitentennisbanen;
- 2 binnentennisbanen;
- 4 padelbanen (binnen);
- Max. 800 m2 bvo aanverwante en bijbehorende functies, v.w.b. tennis en horeca in de toren excl. buitenruimte (terras) van ca. 380 m2 op niveau buitenbaan en excl. additionele functies in de lobby;
- Fiets, scooter en auto parkeren conform parkeerbalans en afgestemd op definitieve functies en metrages. Conform het ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst vigerende gemeentelijke beleid voor alle relevante verkeersmodaliteiten.
De maximale bouwcontouren zijn aangegeven in het VO-bouwplan Bijlage 3.

- 6.2 Indien geen van de hiervoor genoemde corporaties bereid en/of in staat is om de sociale huurwoningen aan te kopen, treden Partijen in overleg over de verkoop van deze woningen aan andere toegelaten instellingen dan wel beleggers, waarbij de erfpachtgrondwaarden voor particuliere sociale huurwoningen van toepassing zijn, die de Gemeente in dat geval aan Erfpachter zal verstrekken. In dat geval dient het te realiseren woningbouwprogramma dat is opgenomen in artikel 6.1 te worden gewijzigd in 40-40-20.

Artikel 7 Openbare Ruimte**7.1 Openbare Ruimte**

- a. De Gemeente zal voor de inrichting van de Openbare Ruimte een DO-openbare ruimte opstellen, en zal bij haar planvorming rekening houden met de voorstellen voor de Openbare Ruimte die zijn gedaan door Erfpachter in hun VO-openbare ruimte voor wat betreft het plandeel ten zuiden van de door het schoolbestuur te realiseren school. Het DO-openbare ruimte dient een integraal geheel te zijn met het DO-bouwplan. Mede gelet op de onderlinge samenhang tussen het DO-openbare ruimte en het DO-bouwplan zal het DO-openbare ruimte niet ingrijpend kunnen afwijken van het goedgekeurde VO-openbare ruimte. Bij ingrijpende afwijkingen t.o.v. het VO-openbare ruimte zal eerst overleg plaatsvinden met de Erfpachter.
- b. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het inrichten van de Openbare Ruimte conform het door haar op te stellen DO-openbare ruimte, uiteraard onder meer op voorwaarde dat de Raad instemt met het door de gemeente op te stellen investeringsbesluit en de daarbij horende kredietaanvraag. Tot de onder 7.1.a. genoemde Openbare Ruimte behoort ook de als gevolg van de planrealisatie door Erfpachter en Schoolbestuur extra benodigde waterberging in de nabije omgeving.
- c. Partijen maken afspraken over de planning van de werkzaamheden met in achtneming van het in artikel 5.8 en 5.9 bepaalde.
- d. De werkzaamheden in opdracht van de Gemeente zullen niet eerder beginnen dan nadat is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - De Gemeenteraad heeft ingestemd met het investeringsbesluit en de daarbij horende kredietaanvraag.
 - Er is zekerheid verkregen dat Erfpachter zal over gaan tot transformatie.
 - Erfpachter beschikt over een Omgevingsvergunning (onherroepelijk).
 - De voor realisatie van de Openbare Ruimte op de grondplot van Erfpachter benodigde grondleveringen zoals omschreven in artikel 8 hebben plaatsgevonden.
 - Afspraken met Waternet zijn gemaakt en zijn schriftelijk vastgelegd t.a.v. extra waterberging. Mocht Waternet of haar rechtsopvolger evenwel eisen dat de waterberging

16 juni 2021

wordt gerealiseerd voorafgaand aan verkrijging van de Omgevingsvergunning, dan is de Gemeente bereid deze waterberging te realiseren mits Erfpachter het financiële risico op zich neemt. Mocht realisatie van het Bouwplan doorgang kunnen vinden, dan zal de Gemeente de kosten hiervan verrekenen met de erfpachtgrondwaarde die de Erfpachter dient te voldoen. E.e.a. zal worden vastgelegd in een nog op te stellen Allonge.

- e. Niet inbegrepen bij de werkzaamheden door de Gemeente zijn de maatregelen en investeringen gemoeid met de realisatie van het Bouwplan, waaronder te treffen tijdelijke voorzieningen voor bouwverkeer in de Openbare Ruimte, hiervoor is Erfpachter verantwoordelijk. Gemeente verleent op voorhand haar medewerking aan de te realiseren duikerbrug over de watergang aan de Jan Evertsenstraat t.b.v. de benodigde bouwontsluiting voor de realisatie van het Bouwplan, waarbij Erfpachter zelf verantwoordelijk is voor de verkrijging van alle hiervoor benodigde vergunningen.

7.2 Realisatie Bouwplan en Openbare Ruimte

- a. De realisatie van het Bouwplan en de inrichting van privé buitenruimten vindt plaats door en komt geheel voor rekening en risico van Erfpachter.
- b. De realisatie van de Openbare Ruimte vindt plaats door en komt geheel voor rekening en risico van de Gemeente tenzij Partijen overeenkomen dat Erfpachter een deel van deze werkzaamheden voor rekening van de Gemeente uit zal voeren. In dat geval maken Gemeente en Erfpachter nadere afspraken die zij vastleggen in een allonge op de Overeenkomst.
- c. Partijen stemmen hun onderlinge planning en fasering van enerzijds de realisatie van het Bouwplan en anderzijds de aanleg van de Openbare Ruimte op elkaar af conform artikel 5.8 en 7.1, waarbij de Gemeente geen werkzaamheden zal verrichten op uitgegeven grond. Partijen zullen de aanvullende afspraken ten aanzien van de planning en ten aanzien van niet-nakoming door één van de partijen vastleggen in een Allonge.

7.3 Nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur

- a. Erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het wenstracé t.b.v. het bouwrijp maken van het terrein waarop zij haar programma zal realiseren. WKO-voorzieningen dienen op het in erfpacht uit te geven terrein te worden gerealiseerd.
De kosten ten behoeve van het aanleggen, omleggen en verwijderen van aansluitleidingen ten behoeve van het bouwrijp maken zijn voor rekening van Erfpachter.
- b. Gemeente is verantwoordelijk voor het wenstracé t.b.v. het woonrijp maken van de Openbare Ruimte. Het aanleggen en eventueel reconstrueren (vergroten diameter bestaande riool) van het riool in de toekomstige (en bestaande) openbare weg komt voor rekening van de Gemeente. Alle andere kabels en leidingen in de toekomstige openbare weg zijn voor rekening van de beheerders op eerste aanleg.
- c. Alle te maken huisaansluitingen die horen bij het programma dat Erfpachter realiseert komen voor rekening van Erfpachter.
- d. Gemeente en Erfpachter maken nadere afspraken over de planning en realisatie van de aanleg van kabels en leidingen.
- e. Erfpachter is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de tijdige en correcte aanvraag van de benodigde huisaansluitingen met inachtneming van de regels van Werken In de Openbare Ruimte (WIOR) waaronder het doorlopen van de zgn. Wenstracé procedure.
- f. Indien voor de realisatie van nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of andere zakelijke rechten nodig is, of anderszins

16 juni 2021

regelingen getroffen dienen te worden, dan dient de Erfpachter daarvoor zorg te dragen, voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Exploitatiegebied. Indien voor het vestigen van de hiervoor bedoelde zakelijke rechten medewerking nodig is van de Gemeente, dan zal de Gemeente onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden deze medewerking verlenen. De kosten die verband houden met de vestiging van zakelijke rechten (o.a. kosten notaris, kadaster en andere administratieve kosten) komen voor rekening van de Erfpachter (of bij vestiging opstalrechten voor rekening van de opstaller), voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Exploitatiegebied.

- g. De Gemeente maakt met het Schoolbestuur vergelijkbare afspraken, die geen deel uitmaken van de Overeenkomst.

Artikel 8 Grondtransacties

- 8.1. De Gemeente zal om de bebouwing door Erfpachter mogelijk te maken conform de gemaakte afspraken onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van het investeringsbesluit en verkrijging door Erfpachter van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) - de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), sectie D nummer 10564 en nummer 10565 uitbreiden c.q. vergroten respectievelijk met circa 1534 m² perceel. Een en ander zal inzichtelijk worden gemaakt door de Gemeente in een nog te vervaardigen plattegrond waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de exacte oppervlakten nog door het Kadaster worden ingemeten. Eventuele over- of ondermaat zal niet worden verrekend.
- 8.2. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat er een bestemmings- en bebouwingwijziging plaatsvindt zie Bijlage 2. De Gemeente zal de definitieve erfpachtaanbieding doen zo spoedig mogelijk nadat door Erfpachter de benodigde Omgevingsvergunning is verkregen en onherroepelijk is. De erfpachtaanbieding zal in overeenstemming zijn met de prijzen en voorwaarden uit de Overeenkomst en er zullen geen van de Overeenkomst afwijkende voorwaarden worden gesteld. Of de Realisatieovereenkomst is van toepassing conform artikel 18.
- Zodra de Omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor handen is, zullen de erfpachtrechten terzake van de Percelen door de (huidige) Erfpachter worden overgedragen aan VORM. Zodra VORM over deze erfpachtrechten beschikt, zal de erfpachtaanbieding definitief aan VORM worden uitgebracht en zal VORM deze aanvaarden. Vervolgens zal notarieel uitvoering worden gegeven aan de in de erfpachtaanbieding beschreven bestemmings- en bebouwingwijzigingen alsmede erfpachtuitgifte/overdracht van de Percelen Gemeente aan VORM. Op zo kort mogelijke termijn zullen tevens de overige notarieel benodigde transacties plaatsvinden, waaronder de splitsing in appartementsrechten en de overdracht van appartements-/erfpachtrechten aan de kopers van de woningen en overige voorzieningen van het desbetreffende deel van het Bouwplan.
- 8.3 voor de aan Erfpachter uit te geven vierkante meters perceel zal de Gemeente erfpachtcanon in rekening brengen met in achtname van de bestemming en het te realiseren bouwvolume, gebaseerd op de in artikel 9 genoemde erfpachtgrondwaarden en de vigerende Algemene bepalingen, daarbij rekening houdend met het gemeentelijk beleid aangaande de depreciatiefactoren, tenzij de Omgevingsvergunning onherroepelijk wordt verkregen na de in artikel 18 gestelde termijn van 23 Maanden; in dat geval zijn de

16 juni 2021

- erfpachtgrondwaarden die door de Gemeente zullen worden opgenomen in de Realisatieovereenkomst uitgangspunt.
- 8.4 Voor de door Erfpachter in te leveren meters van de Percelen die zullen worden bestemd als Openbare Ruimte en School, ca. 4.565 m², wordt het huidige Erfpachtrecht verticaal gesplitst, waarbij de privaatrechtelijke bestemmingen en bebouwingen, canon en erfpachtgrondwaarde van de desbetreffende meters aan Erfpachter worden vergoed, en Erfpachter afstand doet van het door de Gemeente te verkrijgen gedeeltelijke erfpachtrecht, dit op het hierna in 8.5 bedoelde moment. Een en ander zal inzichtelijk worden gemaakt door de Gemeente in een nog te vervaardigen plattegrond waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de exacte oppervlakten nog door het Kadaster worden ingemeten. Eventuele over- of ondermaat zal niet worden verrekend.
- 8.5 Nadat het Bouwplan is gerealiseerd zal Erfpachter de Percelen Openbare Ruimte aan de Gemeente overdragen. De percelen met als toekomstige bestemming School dienen door VORM aan de Gemeente te worden overgedragen direct na acceptatie van de erfpachtbieding door VORM waarbij de reeds afgekochte erfpachtcanon voor deze grond door de Gemeente aan VORM wordt vergoed.
- 8.6 Partijen zijn t.a.v. de leveringen van (delen) van percelen over-en-weer het volgende overeengekomen:
- in de staat 'as is', met dien verstande dat deze percelen in gesaneerde staat, vrij van opstallen, kabels en leidingen en andere ondergrondse obstakels, vrij van huur en/of enig ander gebruik hoe ook genaamd en onbezwaard zullen zijn, alsmede geschikt voor het beoogde gebruik conform NEN 5707 en NEN 5740 zullen zijn en milieukundig geschikt voor de toekomstige bestemmingen en
 - op bestaande maaiveldhoogte worden geleverd, met uitzondering van de delen van de huidige Erfpachtpercelen, v.w.b. het onderdeel straat, die Gemeente moet inrichten als Openbare Ruimte, die door Erfpachter worden opgeleverd op toekomstige maaiveldhoogte.
 - Partijen maken nadere afspraken over de uitvoering van de te realiseren ruimte te realiseren op de huidige erfpachtterreinen en de verplichtingen over-en-weer;
- 8.7. Indien bij de door de Gemeente te leveren percelen sprake is van grondverontreiniging die realisatie van het Bouwplan bemoeilijkt, en deze verwijtbaar is aan de huidige erfpachters van de tennisbanen, dan komen de saneringskosten voor rekening van Erfpachter.
- 8.8 Voor de in dit artikel 8 en de in artikel 9 bedoelde grondtransacties zal de Gemeente aan Erfpachter één Erfpachtaanbieding doen en wel nadat Erfpachter een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) heeft verkregen. Deze Erfpachtaanbieding zal volledig in overeenstemming zijn met de prijzen en voorwaarden zoals genoemd in de Overeenkomst en er zullen in de Erfpachtaanbieding geen van de Overeenkomst afwijkende voorwaarden worden opgenomen, tenzij het gaat om publiekrechtelijke regelgeving. E.e.a. tenzij de in artikel 18 gestelde termijn is overschreden, in dat geval zijn de uitgangspunten van de Realisatieovereenkomst van toepassing.

16 juni 2021

8.9 Wet voorkeursrecht gemeenten

8.9.1.

Vanaf het moment dat VORM beschikt over een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor een deel van het Bouwplan, zal de Gemeente op eerste verzoek van Erfpachter aan Erfpachter vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht ex artikel 10 lid 6 Wvg, zulks evenwel uitsluitend ten behoeve van de overdrachten van de (delen van de) Erfpachtrechten door Erfpachter aan VORM.

8.9.2.

Vanaf hetzelfde moment als hiervoor sub 1 bedoeld, verleent de Gemeente nadat Erfpachter daartoe conform artikel 22.1 een schriftelijk verzoek heeft gedaan, toestemming op grond van artikel 15 van de Algemene bepalingen voor overdracht aan belegger(s) en andere verkrijgers van delen van het Bouwplan. 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. Ten behoeve van de in dit lid 2 bedoelde toetsing zal VORM ten tijde van het indienen van de bouwaanvraag aan de Gemeente laten weten aan welke belegger(s), woningbouwcorporatie(s), parkeer- en sportexploitant en/of derden het Bouwplan zal worden verkocht en/of is aangeboden, opdat de Gemeente de Bibob toets kan uitvoeren. Indien de Gemeente met deze overdracht kan instemmen zal zij ook toestemming op grond van artikel 10 lid 6 Wvg verlenen.

8.9.3

De Gemeente zal het voorkeursrecht uit hoofde van de Wvg van de Percelen afhalen/doorhalen zodra het Bouwplan is gerealiseerd.

Artikel 9 Wijziging Erfpachtrecht

9.1 Wijziging Erfpachtrecht

De erfpachtaanpassing ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan vindt plaats op basis van een Bestemmings- of bebouwingwijziging.

In overleg tussen de Erfpachter en de Gemeente (afdeling Erfpacht en Uitgifte) wordt mede aan de hand van het resterende tijdvak van het Erfpachtrecht beoordeeld welke wijze(n) van erfpachtaanpassing mogelijk is/zijn. Ten behoeve van de wijziging van het Erfpachtrecht zal de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst, de AB1994 en de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden.

16 juni 2021

9.2 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

9.2.1.

Op basis van het door Erfpachter opgegeven Bouwprogramma worden **de volgende grondwaarden per m² per functie** gehanteerd, prijspeil datum ondertekening van de Overeenkomst voor zover het programma betreft waarvoor een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) is verkregen en een Erfpachtaanbieding is geaccepteerd door Erfpachter binnen de hierboven genoemde 23 maanden:

Sociale huurwoningen corporatie	€ 227,= per m ² go
Middel dure huurwoningen gemiddeld > 57 m ² go	€ 1.049,= per m ² go
Middel dure huurwoningen gemiddeld > 60 m ² go	€ 881,= per m ² go
Vrije sector huurwoningen > 40 m ² go	€ 1.402,= per m ² go
Vrije sector koopwoningen	€ 1.447,= per m ² go
Tennisbanen (binnen, buiten, opslag)	€ 194,= per m ² bvo
Tennisbanen, kleedkamer, kantine en toebehoren	€ 227,= per m ² bvo
Bedrijfsruimte (incl. max. 30% ondersteunende kantoorruimte)	€ 473,= per m ² bvo
Horeca (zelfstandige)	€ 473,= per m ² bvo
Parkeren auto's gebouwd bovengronds	€ 1914,= per plaats
Parkeren fietsen gebouwd bovengronds	€ 77,= per plaats

9.2.2.

De grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-btw belaste levering worden aangemerkt waardoor btw hierbij niet van toepassing is. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief btw. In het geval daadwerkelijk sprake zal zijn van een btw-belaste levering is de gemeente bereid om de hierboven aangegeven erfpachtgrondwaarden voor wat betreft het woningbouwprogramma bij dit project te delen door 1,21, dit m.u.v. de sociale huurwoningen die worden geleverd aan de hierboven genoemde corporaties. Voormelde is niet van toepassing bij sociale huurwoningen voor bij de federatie aangesloten woningcorporaties omdat daarvoor specifieke afspraken gelden, waaronder vaste afkoopsommen per woning.

9.2.3.

Indien erfpachter de sociale huurwoningen voor oplevering van de woningen niet verkoopt aan één van de zeven onder artikel 6.1 genoemde corporaties, dan dient VORM Gemeente hiervan terstond schriftelijk op de hoogte te stellen. In dat geval zal het te realiseren woningbouwprogramma worden gewijzigd in 40-40-20, waarbij het bij de 40% sociale huur dan gaat om particuliere sociale huur. Bovengenoemde erfpachtgrondwaarden voor sociale huur zijn in dit geval niet van toepassing; de in dit geval toe te passen erfpachtgrondwaarden voor particuliere sociale woningen zullen worden gebaseerd op het op het moment van het ontvangen van de brief van VORM van toepassing zijnde Gemeentelijke grondprijnsbeleid en hebben een geldigheidsduur van 23 maanden, tenzij er sprake is van vertraging ten opzichte van de Planning en die vertraging niet aan Erfpachter is te wijten.

16 juni 2021

9.2.4. Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor in 9.2.1. omschreven. Deze grondwaarden en worden vanaf ingangsdatum van deze overeenkomst geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens, zie Bijlage 10 voor een toelichting.

Er wordt maandelijks geïndexeerd vanaf 1 juni 2021 op basis van CPI Alle Huishoudens, tot de ingangsdatum van de wijziging van het Erfpachtrecht. Wanneer hiervoor erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in de Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

9.3 Depreciatie grondwaarden

Bij een Bestemmings-of bebouwingwijziging van het Erfpachtrecht, geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor:

1. een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/of
2. voor zover sprake is van dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Indien in de erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn vermeld geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters. Indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingssomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging. Daarbij geldt dat de depreciatie niet van toepassing is op het Bouwprogramma dat buiten de bestaande erfpachtgrenzen valt.

9.4 Overige financiële afspraken

9.4.1.

De definitieve grondwaarden, de daarop gebaseerde canonbedragen en afkoopsom(men), de eventuele depreciatie en/of eventuele restantwaarde afkoopsom over het lopende tijdvak worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren Bouwprogramma zoals opgenomen, de Omgevingsvergunning (onherroepelijk) en de ingangsdatum van de wijziging van het/de Erfpachtrecht(en).

Tevens zal een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en, in geval er meer vierkante meters (m² go voor woonbestemmingen en m² bvo voor niet-woonbestemmingen) of meer parkeerplaatsen aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen de extra gerealiseerde vierkante meters of parkeerplaatsen alsnog met de Gemeente te worden afgerekend op grond van het op dat moment geldende grondprijsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil.

De restitutie van de reeds afgekochte erfpacht voor de tennisbanen en ter plaatse van de School wordt conform restitutiebeleid van de gemeente verrekend in de definitieve Erfpachtaanbieding.

9.4.2.

Partijen dragen elk zelf hun eigen proceskosten.

16 juni 2021

9.4.3.

Partijen zijn elkaar geen andere kosten verschuldigd. Alle eerdere verzoeken van VORM voor vergoeding van kosten en/of tegemoetkomingen worden niet gehonoreerd. Ook de gemeente zal geen andere kosten en/of tegemoetkomingen van VORM verlangen dan opgenomen in deze overeenkomst.

9.5 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit voor de fiscus. Gezien de complexiteit en fiscale consequenties van een erfpachtwijziging dient de Erfpachter fiscaal advies in te winnen. De Erfpachter moet uiterlijk 9 maanden na het sluiten van de Overeenkomst een fiscale notitie ter beoordeling door de Gemeente aanleveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties (middels het definitieve stappenplan per volgordelijke erfpachtwijziging afzonderlijk) van de realisatie van het Bouwplan en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting/ btw). De Gemeente is niet verplicht om de analyse van de Erfpachter te volgen en de Gemeente bepaalt hoe de realisatie van het Bouwplan fiscaal zal worden vormgegeven, met dien verstande dat het voor beide partijen meest gunstige fiscale regime zal worden gehanteerd.

9.6 Erfpachtaanbieding

De definitieve Erfpachtaanbieding wordt niet eerder formeel aangeboden dan het moment waarop Erfpachter in het bezit is van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk), waarvoor de Erfpachter zelf geheel verantwoordelijk is. Gezien de complexiteit is de Gemeente bereid haar concept erfpachtaanbieding enige tijd voor de definitieve Erfpachtaanbieding met Erfpachter te delen.

9.7 Medewerking Gemeente

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking voor de realisatie Bouwplan is slechts sprake nadat de Erfpachter de Erfpachtaanbieding (welke onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring wordt gedaan) tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd en tevens bestuurlijke goedkeuring van de erfpachtovereenkomst heeft plaatsgevonden.

Artikel 10 Planschade en zekerheidsstelling

10.1 Planschade

- a. Erfpachter 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. Indien de Gemeente (bevoegd gezag) besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de planschade dan wel indien de Gemeente door de rechter wordt veroordeeld om planschade te vergoeden, zal Erfpachter het vastgestelde bedrag – inclusief de daarover bij laattijdige betaling door Erfpachter verschuldigde wettelijke rente – aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Erfpachter vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen achtentwintig dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft

16 juni 2021

verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Erfpachter 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.

- c. Het staat Erfpachter 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 vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Erfpachter draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van planschade de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van planschade van de verzoeker met wie Erfpachter een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van Erfpachter jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor planschade geheel onverlet.

10.2 Planschade risicoanalyse en Zekerheidsstelling

- a. Erfpachter dient binnen zes weken nadat de Planologische Maatregel is vastgesteld een planschaderisicoanalyse aan de Gemeente beschikbaar te stellen.
- b. Erfpachter zal ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 10.1.a. ten gunste van de Gemeente zekerheid stellen in de vorm van een borgtocht, bank- of concerngarantie. De zekerheid zal ten minste het geraamde bedrag uit de planschaderisicoanalyse als bedoeld in artikel 10.2.a. bedragen.
- c. De op grond van artikel 10.2.b. door Erfpachter te stellen zekerheid dient:
- onvoorwaardelijk en voor ten minste een periode van 5 jaar na onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel te zijn verstrekt;
 - afgegeven te zijn aan de Gemeente door een bank/kredietinstelling met een vergunning of door een verzekeraar met een vergunning in de zin van Wet Financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Gemeente; en
 - de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.
- d. Erfpachter garandeert dat de zekerheid uiterlijk twee weken na aanvang van de in artikel 10.2 onder c bedoelde vijfjaarstermijn aan de Gemeente ter beschikking zal zijn gesteld. De Gemeente zal de zekerheid onmiddellijk aan Erfpachter retourneren nadat deze vijfjaarstermijn is verstreken en onder de voorwaarde dat er geen planschadeverzoeken meer lopen.
- e. Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 10.1 onder a.

Artikel 11 Overlegstructuur en communicatie

11.1 Overlegstructuur

- a. Partijen hebben ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst een overlegstructuur in het leven geroepen. De structuur van dit overleg bestaat onder meer uit een periodieke projectgroep en een stuurgroep.

Afsprakenbrief Tennispark Sloterpas/August Vermeijlenstraat

16 juni 2021

- b. De stuurgroep heeft als taak de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst te bewaken en oplossingen te zoeken in die gevallen waarin daartoe door de projectgroep of door Partijen wordt verzocht.
- c. De stuurgroep bestaat uit de Ambtelijk Opdrachtgever van de Gemeente voor dit project en de Directeur van VORM, ondersteund door medewerkers. Binnen de stuurgroep heeft ieder lid één stem. Besluitvorming vindt plaats bij unanimiteit. Indien Partijen niet tot een unaniem besluit kunnen komen, is sprake van een geschil. Het stuurgroepoverleg vindt minimaal een keer per halfjaar plaats.
- d. Besluiten en verslagen van de vergaderingen van de stuurgroep worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van Partijen.
- e. De projectgroep heeft als taak de uitvoering van de Overeenkomst te coördineren en de (verdere) planuitwerking en planning op elkaar af te stemmen en meer in het algemeen de besluitvorming van Partijen, casu quo de stuurgroep, voor te bereiden.
- f. De samenstelling van de projectgroep bestaat uit de ontwikkelmanager VORM, projectontwikkelaar VORM, Projectmanager gemeente, Projectleider grondzaken gemeente, Stedenbouwkundig projectleider gemeente, planner gemeente en assistent-projectmanager gemeente (verslag). Al naar gelang de agenda kunnen anderen van VORM of de gemeente aanschuiven of kan er een apart overleg over een onderwerp worden geagendeerd met betreffende gemeentelijke specialisten en/of ontwerpers en adviseurs van Ontwerpteam van VORM.
- g. Partijen dragen ieder zorg voor de beschikbaarstelling van voldoende deskundige medewerkers voor de projectgroep. De projectgroep komt bijeen zo vaak als een of meer van Partijen zulks wenselijk acht, doch minimaal 1 x per 6 weken.
- h. De gemeente heeft een intern ambtelijk projectteam om te zorgen dat de gemeentelijke taken worden voorbereid en aangestuurd (bv. toetsing afronding VO, BP, Investeringsbesluit en DO-openbare ruimte) en om terug te koppelen uit de projectgroep (coördinatie team)
- i. VORM heeft een intern Ontwerp en Projectteam om te zorgen dat de taken van Erfpachter worden voorbereid en aangestuurd en om terug te koppelen aan de projectgroep.
- j. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door Partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.

11.2 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.

Artikel 12 Planning

- 12.1 Partijen zullen met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst gezamenlijk een planning vaststellen en de afspraken daarover schriftelijk vastleggen. De planning heeft een indicatief karakter. In de planning zullen ten minste alle uit te voeren werkzaamheden en maatregelen en daartoe vereiste vergunningen c.q. publiekrechtelijke besluiten zijn opgenomen. Een indicatieve planning is op hoofdlijnen is opgenomen in Bijlage 9.

16 juni 2021

- 12.2 Partijen zullen zoveel mogelijk bevorderen dat alle genoemde werkzaamheden conform de indicatieve planning worden uitgevoerd. Daartoe behoort onder meer het tijdig en volledig indienen respectievelijk toetsen van planproducten door Erfpachter respectievelijk Gemeente.
- 12.3 Na vaststelling van de planning kan deze slechts door Partijen in onderlinge overeenstemming worden aangepast.

Artikel 13 Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) en werkterrein

13.1 BLVC

Ten behoeve van de uitvoering zal de Gemeente in overleg met Erfpachter een BLVC-kader opstellen waarbinnen de Erfpachter BLVC-plannen zal maken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

13.2. Werkterrein

13.2.1

Voor de opslag van materiaal tijdens de realisatie van het Bouwplan zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen het Toekomstig Perceel. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gemeentegrond nodig is, dient tijdig onderzocht te worden of, in welke mate en op welk moment die ruimte onttrokken kan worden aan de Openbare Ruimte. Het werkterrein voor opslag van materiaal wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment € 38,59 excl. btw p/m² per jaar, prijspeil 1-1-2021. De Erfpachter dient zelf alle benodigde vergunningen aan te vragen voor het gebruik van en het werken in de Openbare Ruimte.

13.2.2.

Hiernaast is de Gemeente bereid eraan mee te werken dat Erfpachter dat deel van het huidige erfachtterrein dat in de toekomstige situatie zal worden bestemd als Openbare Ruimte bij de Erfpachtaanbieding wel te splitsen, maar nog niet te beëindigen, zodat Erfpachter dit terrein tijdelijk kan gebruiken als werkterrein tot het moment van oplevering aan de Gemeente ten behoeve van (her-)inrichting van de Openbare Ruimte. Indien nodig zal Vorm Gemeente en Diensten en Bedrijven (plannings-) technisch in staat stellen om eventueel aan de levering voorafgaande werkzaamheden ten aanzien van de aanleg van kabels en leidingen op een verantwoorde wijze te verrichten.

13.3

Uitzondering op het in artikel 13.2 bepaalde vormt het perceelsdeel thans uitgegeven in erfpacht, waarop een school en bijbehorende voorzieningen moeten worden gerealiseerd door derden.

Partijen zijn zich ervan bewust dat hiernaast en tegen elkaar aangebouwd gaat worden en zullen hierover afspraken maken om dit mogelijk te maken.

16 juni 2021

Artikel 14 Duurzaamheid

De vereisten van de Gemeente met betrekking tot duurzaamheid zijn gebaseerd op de leidraad duurzaam ontwikkelen van de gemeente Amsterdam die als Bijlage 11 is aangehecht. Het in te dienen Bouwplan zal voldoen aan de hierin opgenomen randvoorwaarden, alsmede aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

De Gemeente nodigt de Erfpachter nadrukkelijk uit tot duurzaam bouwen en moedigt innovaties en duurzame toepassingen aan die aantoonbaar bijdragen aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de Gemeente.

In het gebied waar het plan is gelegen is een warmteconcessie van kracht. De Gemeente stimuleert aansluiting op stadsverwarming, maar de ontwikkelaar kan ook kiezen voor andere duurzame alternatieven voor de warmtevoorziening.

Artikel 15 Integriteit

Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Erfpachter 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.

- 15.1 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
- het door Erfpachter 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;
 - het feit dat tegen Erfpachter strafvervolgning is ingesteld;
 - het door Erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 15.2 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
- direct of indirect leiding aan Erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over Erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan Erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Erfpachter staan;
- 15.3 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

16 juni 2021

- 15.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Erfpachter 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.
- 15.5 Erfpachter zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Erfpachter of een aan Erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 15.6 Erfpachter meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Erfpachter 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).
- 15.7 De Gemeente heeft het recht om Erfpachter gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Erfpachter nodig heeft, zal de Erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 15.8 De Gemeente heeft het recht om door Erfpachter bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat ervoor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Erfpachter kan worden verlangd.
- 15.9 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.
- 15.10 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de Erfpachter 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:
1. Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 2. Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 3. Erfpachter 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;
 4. Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Erfpachter of een aan Erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
 5. Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;

16 juni 2021

6. Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 7. Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Erfpachter 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;
 8. Erfpachter 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;
 9. Ten aanzien van Erfpachter of een aan Erfpachter 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.
- 15.11 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 10, 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 Erfpachter.
- 15.12 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 15.13 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

16 juni 2021

Artikel 16 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

- 16.1 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.
- 16.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter 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 17 Schade

Erfpachter 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 Erfpachter uitgevoerde werken en werkzaamheden in dan wel ten behoeve van het Exploitatiegebied. Ter dekking van genoemd risico dient Erfpachter ervoor te zorgen dat er voor de in het Exploitatiegebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten (door de aannemer).

Artikel 18 Duur

- 18.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan. Indien echter op de datum gelegen 23 maanden na ondertekening van de Overeenkomst de Erfpachtaanbieding niet onherroepelijk schriftelijk is aanvaard door Erfpachter en evenmin een Realisatieovereenkomst tot stand is gekomen tussen Partijen, kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk ontbinden. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel Erfpachter als de Gemeente is ondertekend.
- 18.2 Uitgangspunt is één erfpachtaanbieding voor het geheel, die de Gemeente zal doen na verkrijging van Erfpachter van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk). Indien Erfpachter kiest voor meerdere omgevingsvergunningen dan zal ook sprake zijn van meerdere erfpachtaanbiedingen. Een eventuele gefaseerde indiening van aanvragen voor een omgevingsvergunning vormt geen reden om de termijn van 23 maanden voor gestanddoening van de erfpachtgrondwaarden te verlengen.
- 18.3 De in artikel 18.1. genoemde termijn kan met toestemming van de Gemeente worden verlengd indien de termijn is overschreden in het geval deze vertraging niet door Erfpachter is veroorzaakt en het gevolg is van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de Gemeente of in geval van overmacht; e.e.a. met inachtneming van artikel 12.2. Een eventuele gefaseerde indiening van aanvragen voor een omgevingsvergunning vormt geen reden om de genoemde termijn van 23 maanden te verlengen.
- 18.4 In geval van bovengenoemde vertraging treden Partijen met elkaar in overleg om de verlengingsduur van de Overeenkomst te bepalen.

16 juni 2021

Artikel 19 Realisatieovereenkomst

Indien Partijen voorzien dat niet tijdig, dat wil zeggen binnen de hiervoor in artikel 18 bedoelde termijn van 23 maanden na ondertekening van de Overeenkomst aan de eisen voor het doen en/of het aanvaarden van een in artikel 9.6 bedoelde Erfpachtaanbieding zal kunnen worden voldaan, zullen Partijen, uitsluitend indien er sprake is van een goedgekeurd DO-bouwplan een Realisatieovereenkomst sluiten.

Deze realisatieovereenkomst bevat:

- Actualisatie van de erfpachtgrondwaarden;
- De nieuwe termijn waarbinnen de Erfpachtaanbieding dient te zijn geaccepteerd;
- Van toepassing verklaring van alle overige van toepassing zijnde artikelen uit de Overeenkomst.

Artikel 20 Faillissement en surseance

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

Artikel 21 Ontbinding

De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien:

- a. 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;
- b. De Erfpachter er niet tijdig (voor 1 juli 2022) in is geslaagd een DO-bouwplan in te dienen dat voldoet aan de in artikel 4.2 en 4.3 van de Overeenkomst gestelde vereisten en Partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een alternatief DO-bouwplan.
- c. De verlening van voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht;
- d. De gemeenteraad uiterlijk 1 maart 2023 nog niet heeft ingestemd met de Investeringsnota en het daarbij horende krediet ondanks inspanningen daartoe van het gemeentelijke projectteam;
- e. De gemeente er (1) niet in is geslaagd om te zorgen dat er, voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden door Erfpachter, buiten het projectgebied tenminste 5 of 6 (tijdelijke) banen beschikbaar zijn gedurende de realisatie van het Bouwplan danwel dat er ook geen zicht is op het op korte termijn (binnen één jaar) beschikbaar zijn van deze 5 of 6 (tijdelijke) banen, en (2) het gemeentebestuur binnen een termijn van vier weken na een verzoek van de directeur Grond en Ontwikkeling niet bereid is om af te zien van deze voorwaarde. De directeur Grond en Ontwikkeling zal indien nodig een dergelijk verzoek uiterlijk drie maanden vóór de indiening omgevingsvergunning doch uiterlijk per 1 maart 2023 doen;
- f. Indien één der Partijen de Overeenkomst wenst te ontbinden vanwege vervulling van enige voorwaarde zoals bedoeld in onderhavig artikel dan wel indien de Gemeente de

16 juni 2021

Overeenkomst wenst te ontbinden op grond van artikel 18 "Duur", dient zij hiertoe over te gaan binnen twee maanden 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.

Artikel 22 Overdracht van rechten

- 22.1 Het is de Erfpachter 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. Erfpachter, Gemeente en VORM zijn overeengekomen dat de rechten en verplichtingen van Erfpachter uit de Overeenkomst vanaf het moment van levering van de Erfpachtrechten van Erfpachter aan VORM overgaan op VORM. Vanaf dat moment is derhalve VORM contractpartij van de Gemeente en vanaf dat moment wordt VORM aangemerkt als "Erfpachter".
- 22.2 Het is de Erfpachter 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 de Erfpachter over te dragen.
- 22.3 De Gemeente zal haar toestemming alleen dan 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.

Artikel 23 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 24 Rechtskeuze en Geschillenregeling

- 24.1 Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.
- 24.2 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 25 Verklaringen en/of mededelingen

Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Weesperplein 8 te Amsterdam en Erfpachter aan Schiehaven 13 te Rotterdam

Afsprakenbrief Tennispark Sloterpas/August Vermeijlenstraat

16 juni 2021

Artikel 26 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 27. Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken, tenzij hier in de Overeenkomst of in latere te sluiten overeenkomsten expliciet andere nadere afspraken over worden gemaakt.

5.1.2e

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

.....
 VORM Ontwikkeling BV
 Naam: 1.2 5.1.2e
 Functie: Algemeen directeur
 namens zichzelf en als gemachtigde
 namens de heren 5.1.2e 5.1.2e en
 5.1.2e 5.1.2e zowel namens
 henzelf als privépersonen als namens
 5.1.2e Holding B.V. en Moshi
 Holding B.V., mede in de hoedanigheid
 van deze vennootschappen als
 bestuurders van de besloten
 vennootschap Maatschappij tot
 Exploitatie van Eilers' Tennispark B.V.

Bijlagen:

- Bijlage 1 Machtiging Vorm door erfpachters 21-05-2021
- Bijlage 2 Kaart van het Plangebied 15-06-2021 met hierop aangegeven plan-en exploitatiegrenzen, eigendom-en erfpachtpercelen alsmede areaal openbare ruimte
- Bijlage 3 VO (bouwplan en openbare ruimte) 08-03-2021
- Bijlage 4 Toetsrapport VO door gemeente d.d. 07-05-2021
- Bijlage 5 Aan te leveren materiaal voor DO-bouwplan 04-06-2021
- Bijlage 6 Voorwaarden programma middeldure huurwoningen 09-06-2020
- Bijlage 7 Verklaring Stadgenoot afname sociale huur 31-05-2021

1002054

Afsprakenbrief Tennispark Sloterpas/August Vermeijlenstraat

16 juni 2021

Bijlage 8	Bodemonderzoeken 04-05-2021 en 28-04-2020
Bijlage 9	Indicatieve Planning op hoofdlijnen 15-06-2021
Bijlage 10	Indexatie, toelichting, 10-06-2021
Bijlage 11	Online hand-out duurzaam ontwikkelen in pdf, d.d. 14-6-2021