

OVEREENKOMST KET

tussen:

MARKTKWARTIER C.V.

en

GEMEENTE AMSTERDAM

inzake de uitgifte in erfpacht van op het KET gelegen percelen

Partijen:

1. **Marktkwartier C.V.**, gevestigd te Nieuwegein en kantoorhoudende te (3439 LM) Nieuwegein aan de Ringwade 71 en ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer: 66537991, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V., gevestigd te Nieuwegein en kantoorhoudende te (3439 LM) Nieuwegein aan de Ringwade 71, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer: 66492297, hierna te noemen "**Marktkwartier**";

en
2. **Gemeente Amsterdam**, zetelend te (1011 PN) Amsterdam aan de Amstel 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Grond & Ontwikkeling C. Schippers, hierna te noemen: "**Gemeente**";

Partijen onder 1. en 2. hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

Overwegende:

- A. Tussen de Gemeente enerzijds en Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V. (zijnde de rechtsvoorganger van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.) ("**Ballast Nedam**") en VolkerWessels Vastgoed B.V. ("**VolkerWessels**") anderzijds zijn de Realisatie- en Exploitatieovereenkomst d.d. 14 mei 2014 ("**REOK**") en de Vaststellingsovereenkomst ondertekend op 12 en 13 november 2015 ("**Vaststellingsovereenkomst**"), tot stand gekomen;
- B. De commanditaire vennootschap Marktkwartier C.V. (KvK nummer 66537991) heeft op 18 oktober 2016 de rechtsverhouding van Ballast Nedam en VolkerWessels uit hoofde van de REOK en de Vaststellingsovereenkomst overgenomen.
- C. Op grond van de REOK en onder de voorwaarden zoals daarin opgenomen zal (een deel van) het KET aan Marktkwartier in erfpacht worden uitgegeven en niet aan de eindgebruiker. Bij de praktische uitwerking van deze wederzijdse verplichting is duidelijk geworden dat een rechtstreekse uitgave in erfpacht aan de eindgebruiker van het in erfpacht uit te geven perceel dat zich deels of geheel op het KET bevindt de voorkeur verdient, onder meer om te voorkomen dat Vastgoed dat slechts voor een deel op het KET is gelegen wordt beheerst door twee verschillende rechten van erfpacht. Een rechtstreekse uitgave in erfpacht van (een deel van) het KET aan de eindgebruiker is ook in lijn met de wijze waarop binnen het Plangebied het merendeel van de ondergrond van Vastgoed in erfpacht zal worden uitgegeven. Partijen wensen op dit punt derhalve nadere afspraken te maken in afwijking van en aanvulling op de REOK.
- D. De Gemeente en Marktkwartier hebben overeenstemming bereikt over deze nadere afspraken en wensen die afspraken vast te leggen in deze overeenkomst ("**Overeenkomst KET**").

Komen overeen:

Artikel 1 – Definities

- 1.1 Tenzij in deze Overeenkomst KET anders aangegeven, hebben de in deze overeenkomst gebruikte definities (beginnend met een hoofdletter) dezelfde betekenis als de gelijkkluidende definities in de REOK.

Artikel 2 –Vaststellingsovereenkomst

- 2.1 Het bepaalde in de REOK en de Vaststellingsovereenkomst met betrekking tot de verschuldigdheid van de financiële bijdrage van Marktkwartier als bedoeld in artikel 59.1

sub c en zoals gewijzigd in artikel 1.5 Vaststellingsovereenkomst blijft ongewijzigd in stand en de betaling van de bijdrage vindt derhalve onafhankelijk van de uitgifte in erfpacht aan de Erfpachter van (delen van) het KET plaats. Ter voorkoming van onduidelijkheid stellen Partijen vast dat met de term "verkrijgen" in artikel 59.1.c REOK geen verkrijging in eigendom of een uitgifte in erfpacht dan wel de vestiging van een ander beperkt zakelijk recht is bedoeld, maar dat deze term ziet op de door de Gemeente verrichte (rechts)handelingen om de (voormalige) gebruikers van het KET te verplaatsen en het KET te laten kwalificeren als Fiscaal bouwterrein.

Artikel 3 – Uitgifte in erfpacht

- 3.1 Partijen zijn overeengekomen dat de uitgifte in erfpacht van percelen die deels of geheel zijn gelegen op het KET in afwijking van het bepaalde in de artikelen 26 en 29 REOK niet zal plaatsvinden door de Gemeente aan Marktkwartier doch rechtstreeks door de Gemeente aan de Erfpachter.
- 3.2 Al hetgeen overigens in de REOK is bepaald ten aanzien van de uitgifte in erfpacht van percelen aan Erfpachters blijft ongewijzigd in stand.

Artikel 4 – Ontwikkelwaarde

- 4.1 Bij uitgifte in erfpacht van percelen aan de Erfpachter die deels of geheel zijn gelegen binnen de grenzen van het KET vindt tussen Partijen betaling plaats van de netto Ontwikkelwaarde. Volledigheidshalve stellen Partijen vast dat bij het KET geen sprake is van een te beëindigen recht als bedoeld in artikel 25.3 REOK zodat voor de berekening van de netto Ontwikkelwaarde (als nader uitgewerkt in artikel 25.3 REOK) voor het deel van het Perceel dat is gelegen op het KET de contante waarde van de Canon van het "te beëindigen recht" EUR 0,00 bedraagt. Indien de uitgifte in erfpacht van percelen die zich deels of geheel binnen de grenzen van het KET bevinden plaatsvindt voordat de financiële bijdrage als bedoeld in artikel 2.1 van deze Overeenkomst KET door Marktkwartier is voldaan, dan zal de eventuele aan Marktkwartier toekomende netto Ontwikkelwaarde voor zover deze ziet op (het deel van) het perceel dat binnen de grenzen van het KET valt, worden verrekend met voornoemde financiële bijdrage.

Artikel 5 – Beheer

- 5.1 Marktkwartier zal conform het bepaalde in haar brief d.d. 19 mei 2017 (**Bijlage 1**) blijven zorgdragen voor het beheer van het KET.

Artikel 6 - Geheimhouding

- 6.1 Het bepaalde in artikel 84 REOK is van overeenkomstige toepassing op deze Overeenkomst KET.

Artikel 7 - Verhouding tot REOK en Vaststellingsovereenkomst

- 7.1 Partijen beogen met deze Overeenkomst KET geen wijziging aan te brengen in hun rechtsverhouding zoals die voortvloeit uit de REOK en de Vaststellingsovereenkomst, tenzij dit voortvloeit uit deze Overeenkomst KET of daar een logisch gevolg van is.

Artikel 8 - Recht en forum

- 8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Alle geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

[HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT]

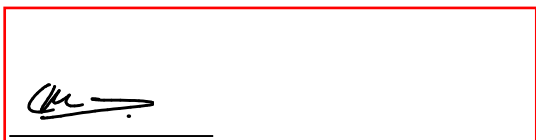
Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

te Nieuwegein op 2020,

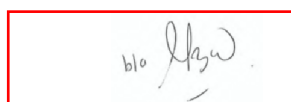
te Amsterdam op 2020,

Marktkwartier C.V.

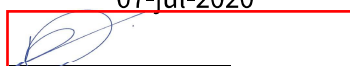
Gemeente Amsterdam



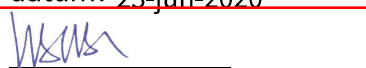
Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V.
voor deze: VolkerWessels Vastgoed B.V.
door: M.H. Schipper
datum: 07-jul-2020


Martine Bos

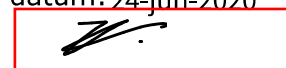
C. Schippers
datum: 17-jul-2020



Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V.
voor deze: VolkerWessels Vastgoed B.V.
door: A. Vink
datum: 23-jun-2020



Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V.
voor deze: Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
door: K. Günaydin
datum: 24-jun-2020



Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V.
voor deze: Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
door: I. Labrie
datum: 24-jun-2020

BIJLAGE 1

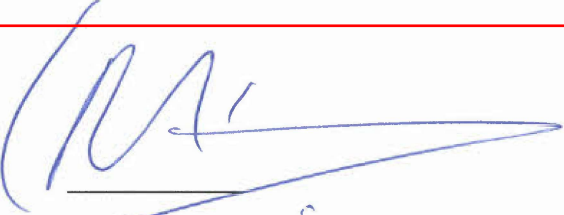
Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw A. Groot
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Datum: 19 mei 2017
Ons kenmerk: RKR/YCL/17.102
Contactpersoon: De heer R. Kröl
Betreft: AMSTERDAM – Marktkwartier
Beheer KET


Geachte mevrouw Groot,

Namens Marktkwartier Amsterdam Beheer B.V. (handelend als beherend venoot van Marktkwartier C.V.) bevestigen wij middels deze brief dat het KET na ontruiming en vervaardiging tot Fiscaal bouwterrein op 20 juli 2016 onderdeel is geworden van het Food Center en dat Marktkwartier C.V. het beheer van het KET conform het bepaalde in artikel 55.1 en 55.2 REOK uitvoert. De vergoeding als bedoeld in art 55 REOK en art 2.2 Vaststellings-overeenkomst wordt verstrekt vanaf 1 juli 2017.

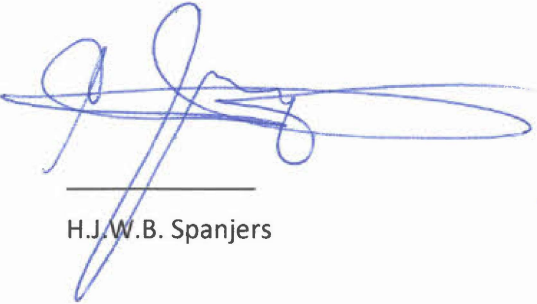
Met vriendelijke groet,




M.H. Schipper



H. Koçak



H.J.W.B. Spanjers



O. Padberg



Toelichting (gedeeltelijke) openbaarmaking – document 4

Toegepaste uitzonderingsgrond(en)	Korte toelichting
Artikel 5.1 lid 1 onder c	<p>In dit document zijn nadere afspraken gemaakt ter uitvoering van de REOK. Het betreft een overeenkomst waarin afspraken zijn vervat die in vertrouwelijk overleg zijn gemaakt.</p> <p>Inzicht in de weggelakte gegevens kan concurrenten inzicht geven over de wijze waarop de commerciële processen van Marktkwartier zijn ingericht. Openbaarmaking van de gegevens kan concurrenten inzicht geven over strategische keuzes die door Marktkwartier zijn gemaakt. Dit is zeer onwenselijk, mede omdat deze afspraken in vertrouwelijk overleg tot stand zijn gekomen. Marktkwartier moet erop kunnen vertrouwen dat dergelijke afspraken, die inzicht verschaffen in de wijze waarop wordt onderhandeld, vertrouwelijk blijven.</p> <p>Openbaarmaking van de gegevens kan de onderhandelingspositie van Marktkwartier schaden, mede omdat Marktkwartier op dit moment nog in onderhandeling moet treden met andere zittende bedrijven, aannemers en (belangen)organisaties.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder b	<p>Daarnaast is de gemeente van oordeel dat de betreffende informatie thans niet openbaar kan worden gemaakt, nu dit rechtstreeks in strijd zou zijn met haar financiële belangen</p> <p>De gemeente heeft een zeer groot financieel belang bij een voortvarend verloop van de herstructurering van het FCA. Het betreft immers een zeer omvangrijk project waarbij niet alleen grote financiële belangen spelen, maar ook grote maatschappelijke belangen. Wanneer afspraken gemaakt tussen partijen openbaar worden gemaakt, bestaat het risico dat derden kennis vergaren van de onleesbaar gemaakte gegevens en daar een eigen duiding aan</p>

	<p>geven. Dit vertraagt de herstructurering en verstoort de privaatrechtelijke verhoudingen tussen zowel Marktkwartier en de gemeente.</p> <p>Daar komt bij dat de gemeente met Marktkwartier heeft afgesproken dat de gemeente in de onderhandelingen over bestaande grondposities slechts een faciliterende rol heeft. Het is in beginsel aan Marktkwartier, als ontwikkelaar, om overeenstemming te bereiken met o.a. zittende ondernemers. Dergelijke afspraken zijn in het financieel belang van de gemeente, omdat dit het risico op (langlopende en kostbare) onteigeningsprocedures verkleint en omdat het ambtelijk apparaat niet wordt belast met dergelijke onderhandelingen. Dergelijke afspraken kan de gemeente echter niet maken als het precedent ontstaat dat zaken, waarover nog onderhandeld moet worden, op ieder moment voor eenieder openbaar gemaakt kunnen worden. Geen enkele ondernemer zal immers bereid zijn om met dergelijke (onderhandelings)verplichtingen akkoord te gaan als de gemeente anderzijds vertrouwelijke afspraken voor eenieder, op ieder moment, openbaar maakt. Openbaarmaking van dergelijke gegevens schaadt dan ook het vertrouwen in de overheid als contractspartner, in dit project, maar ook andere projecten waar dergelijke afspraken gemaakt worden.</p> <p>Kortom, wij zijn van oordeel dat het op dit moment niet verantwoord is om de weggelakte gegevens voor eenieder openbaar te maken.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder e	Wij hebben daarnaast ook namen en handtekeningen weggelakt.
Artikel 5.1 lid 2 onder i	<p>Zoals gezegd betreft het FCA-project een zeer omvangrijke, belangrijke en kostbare herontwikkeling. Bij dergelijke belangrijke projecten is het van belang dat tussentijds nadere afspraken gemaakt kunnen worden zonder dat de inhoud daarvan op straat komt te liggen.</p> <p>Indien het precedent bestaat dat dergelijke informatie tussentijds</p>



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Amsterdam.nl
1079 MZ Amsterdam

	<p>steeds openbaar gemaakt wordt, voor eenieder, dan kan dit ertoe leiden dat niet alleen partners (maar ook ambtenaren binnen de gemeente) terughoudend zijn in het onderling contact. Hierdoor wordt het goed functioneren met gemeente ernstig onder druk gezet. De gemeente kan immers niet goed functioneren bij constante vrees dat afspraken tussentijds openbaar gemaakt worden voor eenieder.</p> <p>Wij zijn dan ook van oordeel dat de weggelakte informatie op dit moment nog niet voor eenieder openbaar gemaakt kan worden.</p>
--	---