

# REALISATIEOVEREENKOMST

## Hettenheuvelweg 50

Gemeente Amsterdam – Synchron – De Alliantie

5.1.2,e

Parafen: C.T.M Schipper:

5.1.2,e

5.1.2,e

30 oktober 2020

## ONDERGETEKENDEN

- I De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Weesperplein 8, 1018 XA, Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Grond en Ontwikkeling, mevrouw C.T.M. Schippers, hierna te noemen: 'Gemeente';
- II De besloten vennootschap Synchroon B.V., gevestigd te Utrecht en aldaar kantoorhoudende aan de Stadsplateau 14, 3521 AZ, Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder de heer <sup>5.1.2,e</sup> [redacted], hierna, afhankelijk van het onderwerp, te noemen: 'Synchroon' of 'Initiatiefnemer';
- III De besloten vennootschap De Alliantie Ontwikkeling B.V. gevestigd te Hilversum en aldaar kantoorhoudende aan de Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32109391, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders de heren <sup>5.1.2,e</sup> [redacted] en <sup>5.1.2,e</sup> [redacted], hierna te noemen: 'De Alliantie',

Ondergetekenden onder I, II en III worden hierna afzonderlijk en gezamenlijk ook aangeduid als Partij respectievelijk Partijen.

## IN OVERWEGING NEMENDE DAT

- a. TBI Holdings B.V. erfpachter is van de in het kantorengedebied Amstel III gelegen bebouwde gemeentelijke percelen, plaatselijk bekend als Hattenheuvelweg 50 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nr. 234 en 606, hierna te noemen: 'Percelen';

Parafen: C.T.M.Schippers

<sup>5.1.2,e</sup> [redacted]

<sup>5.1.2,e</sup> [redacted]

<sup>5.1.2,e</sup> [redacted]

30 oktober 2020

- b. TBI Holdings B.V. het voornemen heeft om voorafgaande aan de Herontwikkeling zoals hierna gedefinieerd de bestaande erfpachtrechten die op de Percelen rusten over te dragen aan Synchron;
- c. Synchron het voornemen heeft om nadat zij opvolgende erfpachter is geworden van de Percelen, in het kader van de Herontwikkeling, het thans zich op de Percelen bevindende kantoorpand door middel van sloop/ nieuwbouw te herontwikkelen tot een gebouwencomplex met daarin een gemengd programma met in ieder geval woningen, kantoren, voorzieningen en een parkeergarage, welk met uitzondering van de onderdelen als bedoeld in overweging d) door en voor rekening en risico van Synchron wordt gerealiseerd;
- d. Stichting De Alliantie het voornemen heeft om het deel van het programma bestaande uit sociale huurwoningen, het Gezinshuis en het Maatschappelijk Onroerend Goed in portefeuille te nemen, onder de voorwaarde dat de realisatie wordt uitgevoerd door de door Synchron vooraf geselecteerde aannemer, op basis van een gesplitste koop- en aanneemsom;
- e. Stichting De Alliantie de intentie heeft uitgesproken om tevens de middeldure huurwoningen en de vrije sector huurwoningen in portefeuille te nemen;
- f. De Herontwikkeling goed past in het gemeentelijke beleid het huidige kantoorgebied Amstel III te transformeren naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied en de Gemeente daarom privaatrechtelijke medewerking wil verlenen aan de door de Initiatiefnemer voorgenomen Herontwikkeling, mits daarbij wordt voldaan aan de eisen en voorwaarden die de Gemeente daaraan stelt;
- g. De Gemeente en Synchron al afspraken daarover hebben gemaakt die op 27 augustus 2019 in de Afsprakenbrief zijn vastgelegd en welke afspraken onverkort van toepassing zijn en blijven tenzij hiervan afgeweken wordt in deze Realisatieovereenkomst;
- h. In die Afsprakenbrief is afgesproken dat over een aantal onderwerpen nog nadere afspraken moeten worden gemaakt, en dat dit zal gebeuren aan de hand van de onderhavige Realisatieovereenkomst;

Parafen: C.T.M Schipper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

3

30 oktober 2020

i. gelet op het voorgaande, Partijen deze Realisatieovereenkomst hebben opgesteld,

## KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

### Artikel 1 Definities en begrippen

**Afsprakenbrief** De afsprakenbrief tussen Gemeente en Synchron met kenmerk 2019 – 3054 welke op 27 augustus 2019 ondertekend is.

**Binnenhof** Voor het publiek toegankelijk, privaat terrein zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Nieuw Amsterdam en nader uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp in opdracht van de Gemeente.

**Definitief Ontwerp (DO)** De definitieve vastlegging van het door de Initiatiefnemer te realiseren programma in relatie tot het Ontwikkelperspectief & -strategie, het Kavelpaspoort, het Voorlopige Ontwerp (VO) en de Realisatieovereenkomst. Het DO dient in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatieke en overige eisen en ambities uit het Kavelpaspoort, het VO, de Afsprakenbrief en deze Realisatieovereenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt.

**Erfpachtaanbieding** Schriftelijk juridisch aanbod (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) van de Gemeente tot het aanpassen van de bestaande erfpachtovereenkomsten met dossiernummers E 4781/1 en E 6486/1 met daarin opgenomen een beschrijving van het erfpachtterrein alsmede de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken op grond waarvan de Gemeente - na onvoorwaardelijke acceptatie ervan door degene aan wie dit aanbod is gericht- de Herontwikkeling mogelijk maakt.

**Gezinshuis** De intramurale zorgwoning op de begane grond en 1e verdieping van het op het Perceel te realiseren complex welke door

Parafen: C.T.M Schipper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

30 oktober 2020

De Alliantie wordt gerealiseerd en door Stichting De Alliantie aan de Gemeente zal worden verhuurd.

**Herontwikkeling**

Het proces waarbij de Percelen met het kantoorpand aan de Hettenheuvelweg 50 door middel van sloop/nieuwbouw worden getransformeerd naar een gebouwencomplex met een gemengd programma, op basis van het Ontwikkelperspectief & -strategie, het Kavelpaspoort en overige in de Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden.

**Kavelpaspoort**

Bijlage 4 van de Afsprakenbrief. Dit betreft een document in kaartvorm en tekst waarin de stedenbouwkundige, architectonische, programmatische, beheerstechnische en andere voor het ontwerp ter zake doende uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vastgesteld voor de Herontwikkeling van Hettenheuvelweg 50, dit ten behoeve van het opstellen en toetsen van het VO en DO.

**Maalveld**

De na Herontwikkeling onbebouwde delen van de Percelen, inclusief de looproutes en andere elementen die op de Percelen gerealiseerd zullen worden door de Initiatiefnemer.

**Ontwikkelperspectief & -strategie**

Het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III d.d. oktober 2017, zijnde een door de Gemeente Amsterdam opgesteld ruimtelijk en programmatisch visiedocument, waarin doelen, ambities, randvoorwaarden en spelregels zijn opgenomen die de Gemeente nodig acht voor een succesvolle transformatie van Amstel III van een monofunctioneel werkgebied naar een uitnodigende, verbonden en gezonde stadswijk met een gemengd woonwerk programma.

Parafen: C.T.M Schippers



5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

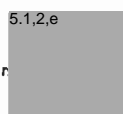
30 oktober 2020

Maatschappelijk Onroerend Goed	De functies die door een toegelaten instelling mogen worden gehuisvest, conform bijlage 3 bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
Percelen	De huidige in erfpacht uitgegeven percelen kadastraal bekend, gemeente Weesperkarspel, sectie M, nr. 234 en 606 met dossiernummers E 4781/1 en E 6486/1, gelegen aan de Hettenheuvelweg 50, welke in de toekomst zal worden gewijzigd volgens de in bijlage 7 beschreven werkwijze.
Programma	Het programma dat de Initiatiefnemer voornemens is ter plaatse van het Plangebied als onderdeel van de Herontwikkeling te realiseren. Het Programma is als Bijlage 3 aan deze Realisatieovereenkomst gehecht; artikel 3.2 en bijlage 6 van de Afsprakenbrief zijn van overeenkomstige toepassing op het aangehechte Programma.
Realisatieovereenkomst	De onderhavige overeenkomst, inclusief de bijlagen.
Tussenstraat	Doorgaande, openbare verbinding tussen de Hettenheuvelweg en de Hondsrugweg.
Voorlopig Ontwerp (VO)	De voorlopige vastlegging van het te realiseren programma in relatie tot het Kavelpaspoort. Het VO verschaft inzicht in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige elsen uit het Kavelpaspoort en de ambities uit het Ontwikkelperspectief en overige in de Afsprakenbrief en deze Realisatieovereenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden.

---

**Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en status Afsprakenbrief**

Parafen: C.T.M Schipper



6



30 oktober 2020

De afspraken zoals vastgelegd in de Afsprakenbrief blijven onverkort van kracht, tenzij daarvan in deze Realisatieovereenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken. Partijen stellen zich ten doel om – in aanvulling op de voorwaarden en eisen waaronder de Herontwikkeling dient plaats te vinden zoals verwoord in de Afsprakenbrief – een aantal onderwerpen uit de Afsprakenbrief nader uit te werken of vast te leggen in deze Realisatieovereenkomst. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Vastleggen definitief Programma;
- Definitief Ontwerp;
- Uitgangspunten voor de Sociaal maatschappelijke voorzieningen;
- Afspraken omtrent kavelgrenzen en beheergrenzen;
- Afspraken omtrent de parkeergarage;
- Verlengen afgegeven grondwaarden;
- Procesafspraken over aanpassing huidige erfpachtcontracten ter zake de Percelen, waaronder inbegrepen de beoogde splitsings- en uitgiftestructuur.

### **Artikel 3 Definitief Programma, Definitief Ontwerp, Maaiveldontwerp**

Partijen verklaren hierbij dat het programma en het ontwerp van de Herontwikkeling, waaronder het ontwerp van de bebouwing en het ontwerp van het Maaiveld, definitief is vastgelegd in het door de Gemeente geaccordeerde Definitief Ontwerp, met uitzondering van het Binnenhof, en het Programma, welk is opgenomen in Bijlage 1 respectievelijk Bijlage 3 en geacht wordt definitief te zijn. In Bijlage 2 is de gemeentelijke toets op het DO opgenomen welke reactie onderdeel uitmaakt van het ontwerp en/of het programma.

Voorts heeft Stichting De Alliantie de intentie om zowel de sociale-, middeldure- en vrije sector huurwoningen in portefeuille te nemen. Hierdoor is het definitieve programma dat in de Afsprakenbrief is opgenomen gewijzigd naar voorliggend definitief programma. Indien Stichting De Alliantie besluit enkel de sociale huurwoningen in portefeuille te nemen, treden Synchron en de Gemeente in overleg over het programma middeldure- en vrije sector huurwoningen, waarbij in elk geval het programma opgenomen in deze Realisatieovereenkomst of het programma opgenomen in de Afsprakenbrief, als definitief programma dient.

Parafen: C.T.M Schippers

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

30 oktober 2020

Separaat van het DO wordt er een ontwerp opgesteld voor het Binnenhof. Synchroon dient voor haar rekening en risico het ontwerp voor het Binnenhof op te stellen. Synchroon heeft zelf aangegeven dat dit door Lodewijk Baljon Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. gebeurt. Synchroon is tevens verantwoordelijk voor de aanleg, beheer en onderhoud van het Binnenhof.

Partijen komen verder overeen dat – in afwijking van het kavelpaspoort – de overkraging aan de Hondsrugweg zoals opgenomen in het Definitief Ontwerp akkoord is.

#### **Artikel 4 Ruimtelijke, financiële en procesmatige uitgangspunten voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen**

Aanvullend op artikel 3.5 en bijlage 10 van de Afsprakenbrief, worden er afspraken gemaakt over het Gezinshuis. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een nog nader te sluiten overeenkomst tussen Stichting De Alliantie en de Gemeente. De intentie is om het gezinshuis voor tenminste een periode van tien jaar te verhuren door Stichting De Alliantie aan de Gemeente. Indien de gemeentelijke besluitvorming ten behoeve van het Gezinshuis niet voor uiterlijk 4 december 2020 is afgerond, behoudt Stichting De Alliantie het recht om – nadat de Gemeente daarvan in kennis is gesteld – de ruimte voor het Gezinshuis om te zetten naar drie sociale huurwoningen.

Tevens zal de Gemeente zich inspannen om interne goedkeuring en financiering te verkrijgen om het Maatschappelijk Onroerend Goed te huren van Stichting De Alliantie ten behoeve van een participatiecentrum. De gemeente en de Alliantie hebben met elkaar afgesproken de afspraken hierover vast te leggen in een nog nader te sluiten overeenkomst.

#### **Artikel 5 Kavel- en beheergrenzen**

##### **5.1 Aanpassing kadastraal perceel**

Synchroon en de Gemeente komen met elkaar overeen dat de huidige Percelen dusdanig zullen worden gesplitst zoals weergegeven in bijlage 5 en conform de werkwijze van bijlage 7, waardoor het voor de Gemeente mogelijk wordt om de nieuwe additionele tussenstraat, die volle eigendom van de Gemeente wordt, te realiseren. De Gemeente zal deze additionele Tussenstraat inrichten. De verantwoordelijkheid van het beheer van de Tussenstraat die

Parafen: C.T.M Schipper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

30 oktober 2020

na splitsing ontstaat, ligt bij de gemeente. Het beheer van de overige percelen blijven voor rekening komen van de betreffende erfpachter.

5.2 Bruikleenovereenkomst

De Gemeente en Synchron komen overeen dat het Synchron is toegestaan om de grond waar de toekomstige additionele Tussenstraat is gesitueerd tijdens realisatie van de Herontwikkeling onder nog nader af te spreken voorwaarden mag gebruiken als werkterrein. Ten aanzien van de teruglevering van dit werkterrein aan de Gemeente zullen in de bruikleenovereenkomst tussen Synchron en de Gemeente nadere afspraken worden gemaakt.

5.3 Lander Algemeen Voedingspunt Punt

In artikel 4.6 van de Afsprakenbrief is opgenomen dat de Gemeente bereid is om het perceel kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 424, waarop thans een opstalrecht is gevestigd door de Gemeente voor Lander Infra N.V., op tekening in Bijlage 4 met nummer 424 aangegeven, ten behoeve van de Herontwikkeling in erfpacht uit te geven aan de Initiatiefnemer onder voorwaarde dat er een voorafgaande overeenkomst is gesloten tussen de Initiatiefnemer en Lander Infra N.V. over zowel de tijdelijke (ver)plaatsing van deze nutsvoorziening als de definitieve plaatsing in een van de bouwvolumes van de Initiatiefnemer. Aan deze voorwaarde is ten aanzien van de tijdelijke nutsvoorziening voldaan. De overeenkomst van deze tijdelijke voorziening is als bijlage 8 aan deze Realisatieovereenkomst toegevoegd. Ten aanzien van de definitieve plaatsing van de nutsvoorziening is de ruimte voor de nutsvoorziening reeds in het geaccordeerde DO opgenomen. De Gemeente heeft daarmee haar akkoord gegeven op deze ruimte. De overeenkomst die ziet op de definitieve inplanting ruimte tussen Lander en Synchron zal in een later stadium worden gesloten.

**Artikel 6 Parkeergarage**

De entree van de parkeergarage die op de Percelen wordt gerealiseerd dient te worden gedeeld met de bezoekers en gebruikers van het naastgelegen perceel aan de Hettenheuvelweg 26, die deze entree zal gebruiken om in de eigen parkeergarage onder Hettenheuvelweg 26 te kunnen komen. De toegankelijkheid van de entree, op de wijze als hiervoor aangegeven, zal middels een door de Gemeente te vestigen erfdienstbaarheid zakenrechtelijk worden geborgd.

Parafen: C.T.M Schipper:

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

## Artikel 7 Grondwaarden

In de Afsprakenbrief zijn de grondwaarden voor de Herontwikkeling vastgelegd. Middels deze Realisatieovereenkomst wordt de geldigheid van deze grondwaarden – die nu in Bijlage 6 zijn vastgelegd – verlengd tot uiterlijk 12 maanden na de datum van ondertekening van deze Realisatieovereenkomst. De grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 en worden jaarlijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle hulshoudens tot de Ingangsdatum van het wijzigen van het erfpachtrecht. Wanneer in bijlage 6 erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze door de Gemeente worden vastgesteld, op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in de Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

## Artikel 8 Procesafspraken over aanpassing huidige erfpachtcontracten ter zake de Percelen

- 8.1 De Herontwikkeling en alle afspraken die Partijen daarover hebben gemaakt inclusief onderhavige Realisatieovereenkomst vindt plaats of zijn van toepassing onder de uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van overdracht door TBI Holdings B.V. van de erfpachtrechten die rusten op de Percelen aan Synchron zoals in sub a) en b) van de overwegingen aangegeven. Synchron en De Alliantie zullen pas na voornoemde overdracht, en nadat daarmee de benodigde grondpositie is verkregen, de Herontwikkeling van de Percelen kunnen uitvoeren.
- 8.2 Onder dezelfde opschortende voorwaarde is de Gemeente bereid om, nadat eveneens aan alle overige daarvoor gestelde voorwaarden en eisen is voldaan, de benodigde aanpassing van de erfpachtrechten die rusten op de Percelen (dossiernummers E4781/1 en E6486/1) door te voeren, teneinde de Herontwikkeling ook uit privaatrechtelijk oogpunt mogelijk te maken. Zie hiervoor stap twee van Bijlage 7. Deze aanpassing zal plaatsvinden door middel van Herziening bij transformatie op basis van heruitgifte naar een nieuw 50-jarig erfpacht-tijdvak onder AB2000 en onder de AB1998 zoals nader beschreven in bijlage 7. De aanbieding onder AB2000 zal worden gericht aan Synchron. De aanbieding onder AB 1998 zal worden gericht aan Stichting De Alliantie. Indien Stichting De Alliantie ook de middeldure- en

Parafen: C.T.M Schlppers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

10

30 oktober 2020

vrije sector huurwoningen in portefeuille zal nemen, zal dit resulteren in een aanbieding aan Stichting De Alliantie onder zowel de AB 1998, als de AB 2000

8.3 Het traject op hoofdlijnen beschreven in artikel 4.5 van de Afsprakenbrief is door Partijen nader uitgewerkt en op onderdelen aangepast, zie hiervoor Bijlage 7.

8.4 De Gemeente is op het moment van tekenen van deze Realisatieovereenkomst in gesprek met de Rijksbelastingdienst over de vraag of de heruitgifte die ziet op delen van het erfpachtrecht waarop op dit moment geen kantoorgebouw staat (o.a. het parkeerterrein) in de btw-vrijgestelde sfeer geleverd kan worden (gelijk aan de delen van het erfpachtrecht waarop de huidige kantoorgebouwen staan), ervan uitgaande dat de bebouwing ten tijde van de heruitgifte nog niet is aangevangen met de sloop van de opstallen. Indien blijkt dat de heruitgifte (al dan niet gedeeltelijk) in de btw-sfeer dient plaats te vinden, dan zal de Gemeente de grondwaarden voor woonbestemmingen (gedeeltelijk) naar beneden bijstellen (met uitzondering van de sociale huurwoningen) conform het vigerend grondprijsbeleid van de gemeente, waardoor de canon c.q. afkoopsom ook naar beneden wordt bijgesteld. Partijen zullen voor het gehele programma gezamenlijk binnen de wettelijke kaders tot een fiscale optimalisatie komen in het traject richting de erfpachtaanbieding.

#### Artikel 9 Juridisch-planologische procedure

In artikel 4 van de Afsprakenbrief zijn afspraken gemaakt over de te volgen publiekrechtelijke vergunningprocedure, de eigen bevoegdheid van het publiek gezag en planschade. Deze afspraken blijven onverkort van kracht. De Initiatiefnemer gebruikt het definitief Programma en Definitief Ontwerp als onderlegger van de aanvraag van de voor de Herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning.

#### Artikel 10 Bibob en integriteitsbepaling

Conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob en Vastgoedtransacties) moet de integriteit van de erfpachter en de overige bij de transactie betrokken (rechts)personen worden beoordeeld. Deze beoordeling heeft op dit moment gedeeltelijk

Parafen: C.T.M Schlpper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

kunnen plaatsvinden op basis van de nu beschikbare gegevens over de bij de Herontwikkeling betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen. Deze gegevens zullen bij het bekend worden van het daadwerkelijke investeringsbedrag aangevuld moeten worden met gegevens van de financiers van de Herontwikkeling. De Bibobscreening moet geheel afgerond zijn met positief resultaat, voordat de Gemeente een Erfpachtaanbieding aan de Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) uitbrengt. De Bibobscreening voor Vastgoedtransacties laat onverlet dat op grond van de "Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor de omgevingsvergunning (bouwactiviteit) in het kader van de Wet Bibob" ook een Bibobscreening vereist is. Voor zover mogelijk wordt deze toets intern afgestemd.

#### **Artikel 11      Aanvang, duur en beëindiging afspraken uit hoofde van deze Realisatieovereenkomst**

##### **11.1      Aanvang en duur**

De afspraken in deze Realisatieovereenkomst treden in werking nadat deze overeenkomst door alle Partijen is ondertekend en eindigen van rechtswege indien alle afspraken die in deze realisatieovereenkomst zijn opgenomen zijn nagekomen.

##### **11.2      Tussentijdse beëindiging**

Tussentijdse beëindiging van de Realisatieovereenkomst is in de volgende gevallen mogelijk.

- a) Indien alle Partijen daarmee instemmen;
- b) bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de Realisatieovereenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de overeenkomst per direct op te zeggen;
- c) Indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures, dan wel andere publiekrechtelijke belemmeringen, dan wel rechtsmaatregelen van derden leiden tot (ernstige) vertraging of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken uit deze Realisatieovereenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord is, én na actief overleg hierover te

Parafen: C.T.M Schippers

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de Realisatieovereenkomst per direct op te zeggen;

- d) Indien één van de Partijen in staat van faillissement verkeert, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de afspraken volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de Gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de afspraken volledige zullen worden nagekomen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de Realisatieovereenkomst per direct te beëindigen;
- e) Indien Initiatiefnemer op 1 november 2021 nog niet over een onherroepelijke Omgevingsvergunning Fase 2 (activiteit bouwen) voor de Herontwikkeling beschikt én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval de Partijen het recht hebben de Realisatieovereenkomst per direct op te zeggen;
- f) Indien Synchron en Stichting De Alliantie op 1 maart 2022 de Erfpachtaanbieding nog niet geaccepteerd hebben én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval Partijen het recht hebben de Realisatieovereenkomst per direct op te zeggen, met dien verstande dat Synchron en Stichting De Alliantie conform 4.4 onder b. van de Afsprakenbrief een acceptatietermijn van 1 maand na het uitbrengen van de Erfpachtaanbieding dient te krijgen

### 11.3 Vrijwaring

Indien afspraken uit deze Realisatieovereenkomst tussentijds komen te vervallen op gronden die in artikel 11.2 worden genoemd, hebben Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van kosten en/of schade in welke vorm dan ook en vrijwaren ze elkaar voor claims van derden voor het verlies van rechten en inkomsten welke uit deze afspraken (kunnen) voortvloeien.

## Artikel 12 Overige bepalingen

Parafen: C.T.M Schippers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

**12.1 Kosten**

Partijen nemen de kosten die zij in het kader van de Herontwikkeling maken voor eigen rekening, voor zover dat voor specifieke omstandigheden niet anders is overeengekomen in deze Realisatieovereenkomst.

**12.2 Geschillen**

Partijen verplichten zich om indien er geschillen bestaan over de uitleg of de ten uitvoerlegging van deze Realisatieovereenkomst met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht het geschil in der minne te beslechten, tenzij Partijen anders overeenkomen. Voor het bespreken van de voortgang van en eventuele geschillen over ontwerpproducten en/of de Realisatieovereenkomst zal de Gemeente een stuurgroep oprichten, waar ook vertegenwoordiger van de Partijen voor uitgenodigd zal worden. Alle geschillen die ondanks inspanningen van Partijen niet in der minne kunnen worden beslecht zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam. Er is sprake van een geschil indien een der Partijen dit als zodanig opvat.

**Artikel 13 Bijlagen**

De volgende aan deze Realisatieovereenkomst gehechte bijlagen maken integraal deel uit van deze Realisatieovereenkomst:

1. Door de Gemeente geaccordeerde DO
2. Toetsrapport DO
3. Programma
4. Kaart huidige kadastrale perceelgrenzen
5. Kaart toekomstige kadastrale perceelgrenzen
6. Grondwaardendocument
7. Stappenplan erfpacht
8. Getekende offertes Liander voedingspunt

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Realisatieovereenkomst en de bijlagen, prevaleert het Grondwaardendocument (Bijlage 6) boven deze Realisatieovereenkomst en deze Realisatieovereenkomst boven de andere bijlagen.

Parafen: C.T.M Schipper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

[HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT]

Parafen: C.T.M Schippers

5.1.2.e

5.1.2.e

15

5.1.2.e

30 oktober 2020

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend

Gemeente Amsterdam,

voor deze,

Directeur Grond en Ontwikkeling,  
5.1.2,e



Mevrouw C.T.M. Schippers

Datum ondertekening:

Synchroon B.V.

voor deze,

de bestuurder,  
5.1.2,e



Datum ondertekening: 27 nov 2020

De Alliantie Ontwikkeling

voor deze,

de bestuurders,  
5.1.2,e



Datum ondertekening:

5.1.2,e



Datum ondertekening:

Parafen: C.T.M Schippers:

5.1.2,e



5.1.2,e



16

5.1.2,e



30 oktober 2020

Bijlage 1 DO (Separate bijlage)

Bijlage 2 Toetsrapport DO (Separate bijlage)

Parafen: C.T.M Schippers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

30 oktober 2020

Bijlage 3 Bindend Programma

Bindend programma					
Woningen	Segment	Gemiddelde* grootte m <sup>2</sup> GO	Aantal	Totaal GO	
Type 1**	Sociale huurwoning conform Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 **/****	51,01	102	5203,02	
Type 2**	Middeldure huurwoning of Middeldure koopwoning	55,69	84	4677,96	
Type 3***	Vrije sector huurwoning of Vrije sector koopwoning	68,05	83	5648,15	
<b>Totaal Woningen</b>					
<b>Commercieel</b>		<b>Opmerking</b>		<b>Totaal BVO</b>	
Kantoren				3840	
<b>Totaal Commercieel</b>				<b>3840</b>	
<b>Sociaal Maatschappelijk</b>		<b>Opmerking</b>		<b>Totaal BVO</b>	
Gezinswoning				175,2	
Maatschappelijk Onroerend Goed				113	
<b>Totaal gebouwd parkeren auto</b>				<b>Plaatsen</b>	<b>133</b>

Woningen	% (****)	Woningsegment	Maximale In- dexering	Termijn uitpanden
Type 1	38	Sociale huurwoning conform Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998	Bepaald door Rijksoverheid	Conform de afspraken tussen de Amsterdamse Federatie voor Woning Corporaties (AFWC), Huurdervereniging Amsterdam en Gemeente Amsterdam of haar rechtsopvolger(s).
Type 2	31	Middeldure huurwoning volgens Actieplan Meer Middeldure Huur danwel Middeldure koopwoning conform Amsterdams beleid	Huur: Inflatie (CP) alle huishoudens; Koop: conform Amsterdams beleid	Minimaal 25 jaar ná eerste ingebruikname van de woning
Type 3	31	Vrije sector huurwoning of Vrije sector koopwoning		Vrije sector huurwoning: minimaal 15 jaar ná eerste ingebruikname van de woning

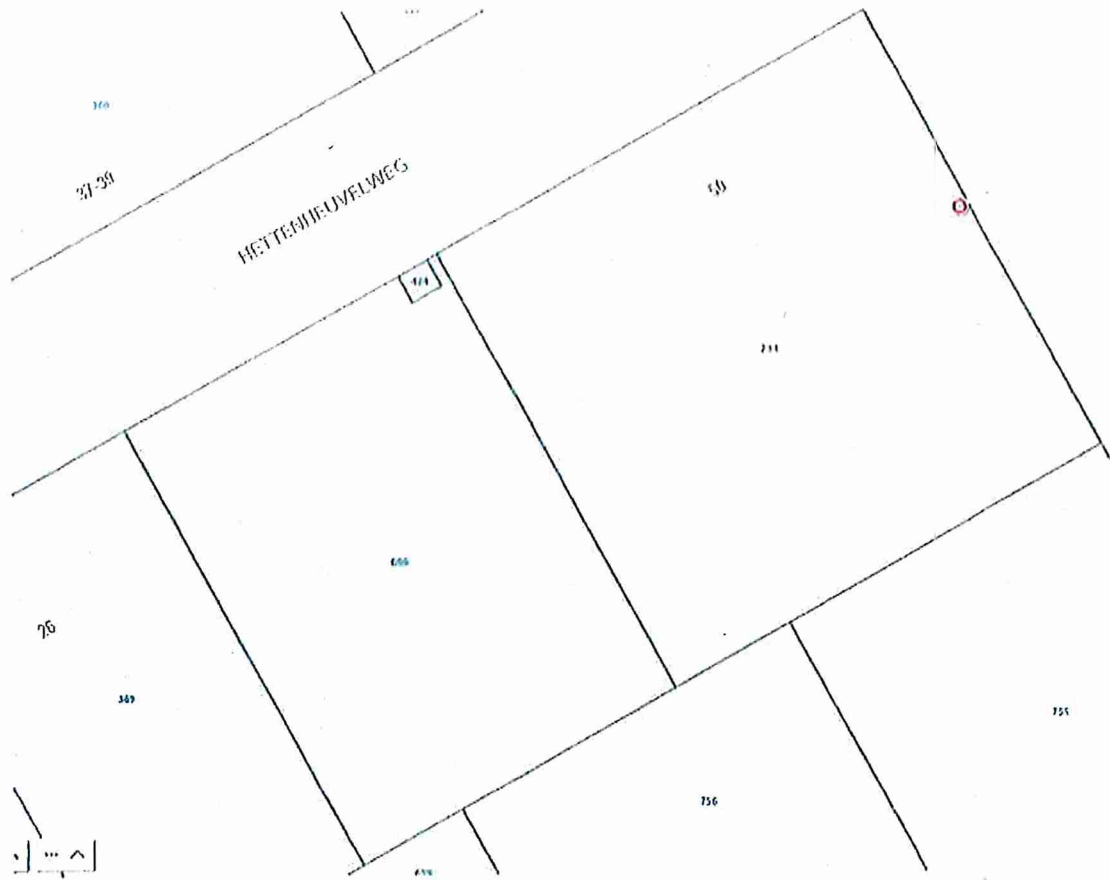
Parafen: C.T.M Schippers

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage 4 Kaart huidige kadastrale perceelgrenzen



Parafen: C.T.M Schippe

5.1.2,e

5.1.2,e

19

5.1.2,e

30 oktober 2020

Bijlage 5 Toekomstige perceelgrenzen (Separate Bijlage)

Parafen: C.T.M Schlppers:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

20

30 oktober 2020

## Bijlage 6 Grondwaarden

### Kantoorruimte

Voor kantoorruimte geldt een grondwaarde van [redacted] per m<sup>2</sup> bvo.

### Parkeren gebouwd (alle typen)

Voor de gebouwde parkeervoorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het doen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd en vastgesteld. (NB prijspeil 2020, bedraagt de grondprijs [redacted] per parkeerplaats).

### Fietsparkeren gebouwd

Voor fiets en scooterparkeren bedraagt de grondprijs momenteel (prijspeil 2020) de minimale grondprijs voor de auto gedeeld door 25m<sup>2</sup>. Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt in dat geval geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald

### Detailhandel, horeca en sport

De grondwaarde voor zowel (kleinschalige) detailhandel, horeca (restaurant, café of fastfood, geen hotel) als sport (waaronder sportschool, yogastudio, boksschool) bedraagt [redacted] per m<sup>2</sup> bvo.

### Sociaal maatschappelijke voorzieningen (bv. tandartsenpraktijk en huisartsenpost als onderdeel van een gezondheidscentrum / zorgcentrum)

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het doen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd en vastgesteld. (NB prijspeil 2020, bedraagt de grondprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen [redacted] per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak).

De tandartsenpraktijk en huisartsenpraktijk worden als sociaal maatschappelijke voorzieningen beschouwd, mits deze zijn geïntegreerd in een gezondheidscentrum/ zorgcentrum. Wanneer niet aan deze voorwaarde is voldaan, worden een tandartsenpraktijk en een huisartsenpost beschouwd als voorzieningen in de commerciële plint en geldt de grondwaarde detailhandel van [redacted] per m<sup>2</sup> bvo.

### Wonen Particulier

De grondwaarden voor wonen zijn in diverse segmenten ingedeeld. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op de bouwtypologie meergezinswoningen en bedragen per m<sup>2</sup> GO:

- Middeldure huurwoning volgens Actieplan Middeldure Huur met uitpondingstermijn van 25 jaar: [redacted]
- Vrije sector huurwoning met uitpondingstermijn van 15 jaar: [redacted]
- Vrije sector koopwoning: [redacted]

Deze grondwaarden (met uitzondering van de minimale grondwaarden voor Parkeren gebouwd en Sociaal maatschappelijke voorzieningen) zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 en worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindexcijfer CBS reeks alle huishoudens tot de ingangsdatum van het wijzigen van het recht. Het eerstvolgende moment van indexering was 14 november 2019.

Parafen: C.T.M Schippers:

5.1,2,e  
[redacted]

5.1,2,e  
[redacted]

5.1,2,e  
[redacted]

Een voorwaarde voor Middeldure huurwoningen volgens Actieplan Middeldure Huur is een maximale kale aanvangshuur van € 1.001,33 per maand (prijsspeil 2019) en per project een gemiddelde kale aanvangshuur van € 876,55 (prijsspeil 2019) en geen gekoppelde parkeerplaats. De huurverhoging is inflatievolgend. Woningen worden 25 jaar verhuurd als middeldure huur en er geldt 25 jaar een verbod op uitpanden. Voor de Vrije sector huurwoningen geldt een verbod op uitpanden van 15 jaar.

Wonen Wooncorporatie

De erfpachtaanbieding van de Gemeente Amsterdam aan De Alliantie zal plaatsvinden conform de afspraken tussen Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam (of haar rechtsopvolgers) die ten tijde van de erfpachtaanbieding vigerend zijn.

Parafen: C.T.M Schipper

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

22

30 oktober 2020

## Bijlage 7 Stappenplan erfpacht

### Stappenplan Amstel III, Hettenheuvelweg 50

Onderstaande stappen vinden opvolgend plaats in volgorde van tijd vlak vóór start bouw, waarbij (in ieder geval) stap 3 tot en met stap 18 op dezelfde dag dienen plaats te vinden (na onder andere het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en de opdracht aan de aannemer. In rood zijn de fiscale aspecten opgenomen, waar niets is opgenomen zijn geen fiscale aandachtspunten

1. Inmeting Kavel Alliantie (footprint Bouwdeel Woningen Gebouw 2 en Bouwdeel Woningen Gebouw 2), de aan de Gemeente verblijvende strook grond (de weg) en Kavel Synchron (restant).

2. Verkrijging van de 2 bestaande erfpachtrechten (E 4781/1 en E 6486/1) van TBI Bedrijfspan- den door Synchron.

Dit betreft een overdracht binnen concern in de zin van de Wet op de belastingen van rechts- verkeer (BRV), alsmede binnen de fiscale eenheid btw van TBI en dientengevolge zal de overdracht vrij van overdrachtsbelasting en btw plaatsvinden.

3. Samenvoeging van de 2 bestaande erfpachtrechten tot 1 erfpachtrecht (het Bestaand erfpacht- recht).

4. Verticale splitsing van het Bestaand erfpachtrecht door Synchron en de Gemeente in Be- staand erfpachtrecht Kavel Synchron en Bestaand erfpachtrecht Kavel Alliantie.

NB: De erfpachtbestemming blijft in deze stap de oude erfpachtbestemming. De financiële verdeling (boekwaarde/afkoopsom) zal op basis van het huidige (kantoor) programma ge- schieden

5. Levering Bestaand erfpachtrecht Kavel Alliantie door Synchron aan Alliantie ter uitvoering van een (te sluiten) overeenkomst en met inachtneming van de daarvoor geldende voor- waarden (o.a. verkrijging onherroepelijke omgevingsvergunning).

Dit betreft de levering van een bebouwde onroerende zaak (die langer dan twee jaar gele- den in gebruik is genomen), waardoor de levering van rechtswege vrijgesteld is van btw en

Parafen: C.T.M Schlppers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

de verkrijging door de Alliantie belast is met 6% (7% vanaf 2021) overdrachtsbelasting, berekend over de waarde in het economisch verkeer, dan wel de hogere overeengekomen vergoeding (koopsom).

6. Afstand van het Bestaand erfpachtrecht Kavel Synchron door Synchron ten behoeve van Gemeente en afstand van het Bestaand erfpachtrecht Kavel Alliantie door Alliantie ten behoeve van Gemeente (al dan niet middels 2 separate akten).

Afstand van een bestaand erfpachtrecht is een verkrijging door de Gemeente in de zin van de BRV, echter deze verkrijging is van rechtswege vrijgesteld van overdrachtsbelasting (art 15 lid 1 c BRV).

7. Afstand van het bestaande opstalrecht Liander (E 8029/40) ten aanzien van Perceel 424 door Liander ten behoeve van Gemeente.

8. Vestiging van (nieuwe) Opstalrechten door Gemeente ten behoeve van nutsbedrijven ten laste van de eigendom van de Grond (o.a. een (nieuw) opstalrecht ten behoeve van Liander).

De vestiging van een het opstalrecht is belast met overdrachtsbelasting 6% (7% vanaf 2021) bij Liander berekend over de waarde in het economisch verkeer, dan wel de hogere overeengekomen vergoeding (gekapitaliseerde retributie).

9. De Gemeente is vol eigenaar van de Grond door stap 6 en stap 7. Hoofdsplitsing in appartementsrechten van de Grond (belast met de Opstalrechten) door Gemeente in:

- a. een hoofdappartementsrecht A1 ten aanzien van het Bouwdeel Woningen Gebouw 1 (Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 1);
- b. een hoofdappartementsrecht A2 ten aanzien van het Bouwdeel Woningen Sociale huur Gebouw 2 (Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 2);
- c. een hoofdappartementsrecht A3 ten aanzien van het Bouwdeel Woningen Sociale huur Gebouw 3 (Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 3);
- d. een hoofdappartementsrecht A4 ten aanzien van het Bouwdeel Woningen Blokken 4-5 (Hoofdappartementsrecht Woningen Blokken 4-5);
- e. een hoofdappartementsrecht A5 ten aanzien van het Bouwdeel Kantoren Gebouw 1 (Hoofdappartementsrecht Commerciële ruimten).
- f. een hoofdappartementsrecht A6 ten aanzien van het Bouwdeel Parkeergarage (Hoofdappartementsrecht Parkeergarage).

De Grond betreft de footprint van het Project, zijnde de Kavel Synchron en de Kavel Alliantie met uitzondering van de weg.

Parafen: C.T.M Schippers:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

30 oktober 2020

10. Vestiging erfdiensbaarheid in verband met toegang parkeergarage Certitudo tussen Perceel 369 en (de grond betrekking hebbende op) het Hoofdappartementsrecht Parkeergarage.
11. Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 1 (A1) door Gemeente in losse onderappartementsrechten woningen (met eventuele bergingen).
12. Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 2 (A2) door Gemeente in losse onderappartementsrechten woningen (met eventuele bergingen).
13. Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Woningen Gebouw 3 (A3) door Gemeente in losse onderappartementsrechten woningen (met eventuele bergingen).
14. Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Blokken 4-5 (A4) door Gemeente in losse onderappartementsrechten woningen (met eventuele bergingen).
15. Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Parkeergarage (A6) door Gemeente in losse onderappartementsrechten parkeerplaatsen.
16. Optioneel: Ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht Commerciële Ruimten A5 door Gemeente in losse onderappartementsrechten commerciële ruimten.
17. Uitgifte in erfpacht (AB2000) door Gemeente aan Synchron van:
  - a. de afzonderlijke (voortdurende) rechten van erfpacht ieder betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten woningen in Bouwdeel Woningen Gebouw 1;
  - b. de afzonderlijke (voortdurende) rechten van erfpacht ieder betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten woningen in Bouwdeel Woningen Blokken 4-5 ;
  - c. de afzonderlijke (voortdurende) rechten van erfpacht ieder betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten parkeerplaatsen in Bouwdeel Parkeergarage;
  - d. de afzonderlijke (voortdurende) rechten van erfpacht betrekking hebbende op het Hoofdappartementsrecht Commerciële Ruimten dan wel ieder betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten commerciële ruimten in het Bouwdeel Kantoren Gebouw 1.

In de erfpachtvoorwaarden wordt de juiste bestemming (vrije sector koop dan wel middeldure huur) toebedeeld aan de betreffende woningen/onderappartementsrechten.

Parafen: C.T.M Schippers

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

NB: De onderappartementsrechten met de erfpachtbestemming middeldure huur worden ondergebracht in één erfpachtrecht (zie voorbeeld tekst bijzondere bepaling onder B).

De uitgifte van de erfpachtrechten is belast met 6% (7% vanaf 2021) overdrachtsbelasting bij Synchron berekend over de waarde in het economisch verkeer, dan wel de hogere overeengekomen vergoeding (gekapitaliseerde erfpachtcanon). Voor zover bij de grondprijs van het erfpachtrecht er nog geen rekening is gehouden met de onder 6 beschreven afstand/inbreng van het bestaande recht, dan zal voor de berekening van de grondslag hier alsnog een verrekening plaatsvinden, opdat enkel de meerwaarde ten opzichte van het bestaande erfpachtrecht in de grondslag overdrachtsbelasting wordt meegenomen.

Mogelijk kan de conversie van het erfpachtrecht kantoren later plaatsvinden, nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt, opdat over deze conversie geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

[Voorbeeld tekst erfpachtbestemming

- A. koopwoning > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector;
- B. middeldure huurwoningen (= koopwoningen met verhuurverplichting tegen in erfpachtvoorwaarden bepaalde huur); één erfpachtrecht omvat  $\frac{1}{n}$  appartementsrechten van in totaal > m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot  $\frac{1}{n}$  meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector bij gekoppelde parkeerplaatsen en  $\frac{1}{n}$  parkeerplaatsen;
- C. losse parkeerplaatsen met voorkeursregeling in splitsingsakte > erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaatsen.]

18. Uitgifte in erfpacht (AB 1998) door Gemeente aan Alliantie van:

- a. een (voortdurende) recht van erfpacht betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten woningen in Bouwdeel Woningen Gebouw 2.
- b. een (voortdurende) recht van erfpacht ieder betrekking hebbende op de losse onderappartementsrechten woningen in Bouwdeel Woningen Gebouw 3.

NB 1: In de erfpachtvoorwaarden wordt de bestemming (sociale huur) toebedeeld aan deze woningen/onderappartementsrechten.

NB 2: Bij sociale huur zal uitgifte in erfpacht van de onderappartementsrechten in 1 erfpachtrecht of per woongebouw in twee erfpachtrechten plaatsvinden en niet in afzonderlijke rechten van erfpacht.

De uitgifte van de erfpachtrechten is belast met 6% (7% vanaf 2021) overdrachtsbelasting bij Alliantie berekend over de waarde in het economisch verkeer, dan wel de hogere over-

Parafen: C.T.M Schlppers:

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

eengekomen vergoeding (gekapitaliseerde erfpachtcanon). Voor zover bij de grondprijs van het erfpachtrecht er nog geen rekening is gehouden met de onder 6 beschreven afstand/inbreng van het bestaande recht, dan zal voor de berekening van de grondslag hier alsnog een verrekening plaatsvinden, opdat enkel de meerwaarde ten opzichte van het bestaande erfpachtrecht in de grondslag overdrachtsbelasting wordt meegenomen. Eveneens geldt een grondslagvermindering voor de waarde van het erfpachtrecht dat door de Alliantie van Synchron is verkregen, een in relatie tot de grondslagvermindering als gevolg van de erfpachtconversie.

Parafen: C.T.M Schippers:

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

30 oktober 2020

**Bijlage 8 Gatekonde offertes Liander Voedingspunt (Separate bijlage)**

Perrefen: C.T.M Schippers:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e