

**Overeenkomst  
TT Vasumweg te Amsterdam  
(Shipdock-locatie)**

**21 maart 2018**

## Inhoud

PARTIJEN: .....	1
OVERWEGINGEN: .....	1
1. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST .....	5
2. RANDVOORWAARDEN .....	6
3. PLANNING OP HOOFDLIJNEN .....	7
4. TAKEN ONTWIKKELAAR .....	8
5. TAKEN VAN DE GEMEENTE .....	8
6. PROGRAMMA / (ANTERIEURE) SAMENWERKINGSOVEREENKOMST .....	10
7. HERZIENING ERFPACHT .....	10
8. KETTINGBEDING .....	11
9. LOOPTIJD EN PLANNING .....	12
10. REALISERING BESTEMMING .....	12
11. RECHT TOT KOOP .....	14
12. TOEPASSING BEVOEGDHEID BESLUIT TOT TOESTEMMINGVERLENING .....	17
13. ONTBINDING .....	18
14. GEHEIMHOUDING .....	18
15. INTEGRITEITSCLAUSULE .....	18
16. CONCERNGARANTIE .....	21
17. VERPLICHTING AANDEELHOUDERS EN BESTUURDERS VAN ONTWIKKELAAR .....	21
18. OVERIGE BEPALINGEN .....	21

## PARTIJEN:

- (1) De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan het Weesperplein 8 (1018 XA), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Grond en Ontwikkeling, de heer P.V.W. van Rossum, hierna te noemen: de "Gemeente";
- (2) De besloten vennootschap VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen II B.V. (KvK-nummer 08226338) statutair gevestigd te Rijssen en aldaar kantoorhoudende aan de Reggesingel 4 (7461 BA), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling B.V. (KvK-nummer 24281038) statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende aan de Reggesingel 4 (7461 BA), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer 5.1.2.e en de heer 5.1.2.e (5.1.2.e) gezamenlijk, dan wel een tot haar groep behorende vennootschap ("VW");
- (3) De besloten vennootschap Rovobel Participations B.V. (KvK-nummer 69955344) statutair gevestigd te Rotterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Haringvliet 539, kamer 1 in (3011 ZP), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de 5.1.2.e dan wel een tot haar groep behorende vennootschap ("Rovobel");
- (4) De besloten vennootschap RV Project Ontwikkeling B.V., (KvK-nummer 56654707) statutair gevestigd te Rijssen en aldaar kantoorhoudende aan de Reggesingel 2 (7461 BA), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Reggeborgh Vastgoed Management B.V. (KvK-nummer 59267569) statutair gevestigd te Rijssen en aldaar kantoorhoudende aan de 5.1.2.e (5.1.2.e) (7461 BA), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer 5.1.2.e en de 5.1.2.e dan wel een tot haar groep behorende vennootschap ("Reggeborgh");
- (5) De naamloze vennootschap AEGON Levensverzekering N.V., statutair gevestigd te Den Haag en aldaar kantoorhoudende aan het AEGONplein 50 in (2591 TV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27095315, vertegenwoordigd door Amvest Investment Management B.V. (KvK-nummer 60900350) statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Zeeburgerkade 1184 in (1019 VK) Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de 5.1.2.e en de heer 5.1.2.e (5.1.2.e) ("Amvest").
- (5) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid tt Vasumweg, Amsterdam B.V., gevestigd te Amsterdam, KvK-nummer 60461985 statutair gevestigd te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig en in gezamenlijkheid vertegenwoordigd door Rovobel, welke hierbij rechtsgeldig is vertegenwoordigd door haar bestuurder de 5.1.2.e én VW, welke hierbij rechtsgeldig is vertegenwoordigd door haar bestuurder de 5.1.2.e ("Ontwikkelaar").

VW, Rovobel, Reggeborgh en Amvest hierna ook te noemen het "Consortium";

De Gemeente, Ontwikkelaar en het Consortium hierna afzonderlijk te noemen: "Partij". De Gemeente en het Consortium of Ontwikkelaar gezamenlijk te noemen: "Partijen".

## OVERWEGINGEN:

- (a) De Gemeente wil het Plangebied – zoals hieronder in sub (f) gedefinieerd – (laten) transformeren naar de globale bestemming 'wonen-werken', zoals beschreven in de Structuurvisie Amsterdam 2040, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2011 (hierna: "Structuurvisie"), en in de ontwikkelingsstrategie Haven-Stad inclusief alle bijbehorende documenten/bijlagen vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 21 december 2017 (hierna aangeduid als de "Ontwikkelingsstrategie").
- (b) Ontwikkelaar realiseert zich dat de ontwikkelingsstrategie twee ontwikkelscenario's kent en dat de Gemeente nog geen enkele keuze heeft gemaakt tussen deze ontwikkelscenario's.

Ontwikkelaar realiseert zich voorts dat de inhoud van de ontwikkelingsstrategie nog wijzigingen kan ondergaan als gevolg van voortschrijdend inzicht van de Gemeente.

- (c) Ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst is Ontwikkelaar eigenaar van het voortdurende recht van erfpacht op de percelen grond met opstallen gelegen aan de TT. Vasumweg en de TT. Melissaweg in Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam AH, sectie AH, nummer 1445, 1667, 1698 en 2325 tot en met 2328, groot circa 19 hectare, 66 are en 83 centiare (hierna te noemen: "het Object"), van welke percelen de Gemeente de bloot eigenaar (erfverpachter) is.
- (d) 5.1.1,c
- (e) 5.1.2,f
- (f) 5.1.2,f
- (g) De Gemeente heeft op 25 augustus 2015 een voorkeursrecht gevestigd op het Plangebied, mede om er voor zorg te dragen dat het Plangebied wordt ontwikkeld tot een woon- en werkgebied, zoals de Gemeente – het algemeen belang dienend – voorstaat. Het voorkeursrecht blokkeert elke vorm van vervreemding, en maakt ook overdachten, waarbij de economische en beschikkingsmacht (waaronder de aandelenoverdracht) wordt overgedragen, aantastbaar. VW, Amvest en Reggeborgh willen middels overname van een deel van de aandelen in de Ontwikkelaar graag mede beschikken over het Object, om op termijn over te gaan tot herontwikkeling. Rovobel wil daartoe een deel van de aandelen overdragen aan de overige leden van het Consortium.
- (h) Partijen verklaren zich verder bekend met de inhoud van het Convenant Houthaven / NDSM (Bijlage 2) dat de Gemeente en de Provincie Noord Holland op 1 februari 2009 is aangegaan met Cargill, Amfert, Eggerding (het "Convenant") en onderkennen dat die inhoud tot 1 februari 2024 een beperking vormt voor de planvorming ten behoeve van de Herontwikkeling en tot 1 februari 2029 een beperking vormt voor de realisatie van de Herontwikkeling (zoals hieronder gedefinieerd). Partijen verklaren er tevens mee bekend te zijn dat in 2017 Bunge tot het Convenant is toetreden.
- (i) Partijen verklaren zich er voorts mee bekend dat een groot deel van het Plangebied langjarig is verhuurd en de huurovereenkomst met Shipdock Holding B.V. (Damen) tot en met 31 mei 2028 loopt. De transformatie van het Plangebied tot een woon- en werkgebied (hierna: "de Herontwikkeling") kan dan ook pas plaatsvinden, nadat Shipdock Holding B.V (Damen) haar bedrijfsactiviteiten binnen het Plangebied heeft beëindigd.
- (j) Behoudens in het geval dat Partijen in goed overleg tot de gezamenlijke conclusie komen dat de bedrijfsactiviteiten Shipdock Holding B.V niet beëindigd behoeven te worden, -omdat partijen in afwijking van de verwachting die zij bij het aangaan van de Overeenkomst hebben de huidige bedrijfsactiviteiten alsnog willen handhaven-, verplicht de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente om niet tot verlenging van de huurovereenkomst over te gaan, doch deze voor zoveel nodig tegen het einde van de lopende huurperiode op te zeggen en de ontruiming tegen het einde van de lopende huurperiode aan te zeggen.

Parafen Consortium

Paraaf Ontwikkelaar

2

Paraaf Gemeente

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

- (k) Het bepaalde in sub (h) en (l) laat onverlet dat Ontwikkelaar gaat bekijken of voornoemde huurovereenkomst met Shipdock Holding B.V. eerder kan worden beëindigd met wederzijds goedvinden. Het is derhalve niet ondenkbaar dat Ontwikkelaar de huurovereenkomst van Shipdock Holding B.V (Damen) eerder op enigerlei wijze beëindigt.
- (l) Om het Plangebied leefbaar te houden en Ontwikkelaar in de gelegenheid te stellen om huurinkomsten te genereren, zal door Ontwikkelaar gezocht moeten worden naar een voor beide partijen gewenste alternatieve – al dan niet tijdelijke – bestemming en/of wijziging van het gebruik, waarbij een sluitende grex als uitgangspunt geldt. De Gemeente zal binnen de kaders van het alsdan geldende Gemeentelijk beleid, waaronder het erfpacht- en grondprijnsbeleid meewerken aan de aanpassing van de erfpachtbestemming naar de gewenste alternatieve – al dan niet tijdelijke – bestemming. De alternatieve – al dan niet tijdelijke – bestemming en/of wijziging van het gebruik mag op geen enkele wijze strijdig zijn met het Convenant en mag evenmin in de weg staan aan de beoogde Herontwikkeling van het Plangebied en (vanuit het oogpunt van milieuzonering) de omliggende omgeving naar wonen-werken. De Gemeente dient hiervan met inachtneming van de eisen van een goede ruimtelijke ordening overtuigd te zijn, bij gebreke waarvan zij een tijdelijke bestemming en/of tijdelijk wijziging van het gebruik niet zal toestaan.
- (m) 5.1.1.c
- (n) 5.1.1.c
- (o) De Gemeente heeft naar aanleiding van eerdere verzoeken van leden van het Consortium om toestemming te verlenen voor een overdracht van de aandelen in Ontwikkelaar dan wel de vervreemding van het Object de voorwaarde aan het verlenen van toestemming voor een aandelenoverdracht dan wel de vervreemding van het Object verbonden dat voorafgaand daaraan voor de Gemeente conveniërende (proces)afspraken worden gemaakt ter zake van de punten zoals opgenomen in de als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehechte brief.
- (p) De Gemeente ter zake de hiervoor in sub (o) genoemde voorwaarde met Ontwikkelaar en het Consortium in overleg is getreden, dit overleg tot overeenstemming heeft geleid en de Gemeente constateert dat door middel van het sluiten van deze Overeenkomst aan de voorwaarde is voldaan en zij middels ondertekening van deze Overeenkomst goedkeuring verleent aan de Aandelenoverdracht I en II en zorg zal dragen voor de doorhaling van de aanwijzing uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten ("Wvvg") zodra de ontbindende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2 zijn vervallen en daartoe alle noodzakelijke (proces)handelingen zal (doen) verrichten.
- (q) De voorgenomen Herontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen: 'Cornelis Douwesterrein II' vastgesteld d.d. 20 juni 2013 (NL.IMRO.0363.N1101BPSTD), 'Eerste partiële herziening Cornelis Douwesterrein II (Windturbines)' vastgesteld 22 november 2013 (NL.IMRO.0363.N1302PBPSTD-VG01) en de daarbij behorende reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 19 januari 2014 (NL.IMRO.9927.RAN1302PBPSTD-VG01) en het bestemmingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij', 2 maart 2015 (NL.IMRO.9927.IPGELCONWPRHT 2014-VG01) alsmede de huidige erfpachtvoorwaarden en deze behoeven aanpassing.

Parafen Consortium

5.1.2.e


Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2.e

3

Paraaf Gemeente

5.1.2.e

- (r) Ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn met de Gemeente in goed overleg en met inachtneming van het bepaalde in het Convenant invulling te geven aan de Herontwikkeling.
- (s) De Gemeente ziet dat er voor diverse locaties in Amsterdam behoefte is aan een versnelling van de woningbouwproductie ten opzichte van de huidige woningbouwproductie en voorziet thans dat er straks ook een behoefte zal zijn om de woningbouwproductie voor wat betreft het Plangebied te versnellen, ten opzichte van de huidige woningbouwproductie. De Gemeente dient er in hoge mate zeker van te zijn dat de betreffende Ontwikkelaar/bouwers daadwerkelijk bereid en in staat zijn om aan deze versnellingsopgave te voldoen, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. De Gemeente zal zich inspannen om deze ambitie te verwezenlijken. De Gemeente verlangt in deze ook dat Ontwikkelaar zich -onder de voorwaarden zoals genoemd in deze Overeenkomst- ook committeert aan deze opgave. Ontwikkelaar geeft aan bereid en in staat te zijn om te voldoen aan de woningbouwopgave, zoals verwoord in deze Overeenkomst.
- (t) Het Plangebied wordt conform het bepaalde in deze Overeenkomst in zeven gebieden van vergelijkbare omvang verdeeld, ("Deelgebied") aangeduid als welke Deelgebieden de Ontwikkelaar, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst zal (doen) bebouwen.
- (u)  5.1.2,f
- (v) Teneinde de Gemeente grip te geven op de voortgang van de Herontwikkeling zijn Partijen overeengekomen dat als in voorkomend geval is voldaan aan de hiervoor onder sub (u) genoemde randvoorwaarden, zoals deze zijn uitgewerkt in artikel 10.2 van deze Overeenkomst (de "Realisatievoorwaarden") doch de Ontwikkelaar desalniettemin niet overgaat tot ontwikkeling en realisatie zoals afgesproken in deze Overeenkomst, de Gemeente een kooprecht krijgt -zoals bepaald in deze Overeenkomst- teneinde de Gemeente in staat te stellen zelf zorg te laten dragen voor ontwikkeling en realisering van dat deel van het Object dan wel het Plangebied. De Gemeente wenst de afspraken hierover op de kortst mogelijke termijn op te nemen, in de betreffende erfpachtvoorwaarden.
- (w) Partijen wensen samen op te trekken bij de beoogde Herontwikkeling, doch Partijen realiseren zich dat gelet op het premature karakter van de beoogde Herontwikkeling er nog geen allesomvattende afspraken gemaakt kunnen worden. Onder de huidige tijdsdruk is het ook niet mogelijk om te komen tot volledig uitgewerkte en concrete afspraken. Partijen hechten er wel belang aan om een aantal hoofdlijnen, uitgangspunten en procesafspraken van de voorgenomen samenwerking ter zake de Herontwikkeling vast te leggen in onderhavige Overeenkomst.
- (x) Partijen zijn ermee bekend dat het huidige ruimtelijke ordeningsstelsel ingrijpend zal worden gewijzigd. In het nieuw te creëren stelsel staat de fysieke leefomgeving centraal. Op het moment van het ondertekenen van deze Overeenkomst zijn de contouren van het nieuwe stelsel bekend (er is al een Omgevingswet vastgesteld). Echter nog niet alle aanvullingswetten, uitvoeringsregelingen zijn vastgesteld en er lopen nog discussies over bepaalde onderdelen in dit nieuwe stelsel. Kortweg er is ook nog het nodige onbekend over het nieuwe stelsel. Gezien het verwachte tijdstip waarop de beoogde Herontwikkeling zal plaatsvinden is het denkbaar dat de Omgevingswet cum annexis in werking is getreden en

Parafon Consortium

5.1.2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2,e

4

Paraaf Gemeente

5.1.2,e

dat gewerkt zal moeten worden met de nieuwe (planologische) instrumenten uit deze Omgevingswet. De terminologie in deze Overeenkomst/ de inzet van de instrumenten zoals beschreven in deze Overeenkomst is/zijn gebaseerd op de huidige Wro. De huidige terminologie/ruimtelijke ordeningsinstrumenten is/zijn echter niet één op één te vertalen naar de (planologische) instrumenten, zoals opgenomen in de Omgevingswet. De gemeente zal eerst het beleid moeten vaststellen hoe ze deze (planologische) instrumenten in wil en kan gaan zetten ("toepassingsbeleid"). Partijen spreken in dat kader af dat de hiervoor beschreven stelselwijziging geen aanleiding geeft om zich op enigerlei wijze terug te trekken uit deze Overeenkomst. Partijen spreken voorts af dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de uit te voeren taken en verplichtingen als bedoeld in deze Overeenkomst worden gebaseerd op de Omgevingswet. Voor de (planologische) instrumenten in deze Overeenkomst moet dat instrument worden gelezen uit de Omgevingswet dat past binnen het daartoe vastgestelde toepassingsbeleid van de gemeente en de bedoeling van Partijen bij het aangaan van deze Overeenkomst, dit met uitzondering van de situatie waarbij in het overgangsrecht van de Omgevingswet cum annexis anders is bepaald en met uitzondering van de situatie waarbij in deze Overeenkomst is afgesproken om na de inwerkingtreding van de Omgevingswet alsnog het systeem van de huidige Wro te hanteren (kostenverhaal). Indien er voor zover er sprake is van een verzwarende van taken en verplichtingen als gevolg van deze stelselherziening, zullen partijen daar over en weer rekening mee houden, met dien verstande dat Partijen van elkaar mogen verwachten dat zij (als professionele partijen) zich tijdig (en zo nodig op voorhand) zullen verdiepen in de gevolgen van een wetswijziging en adequaat alles in werk zullen stellen om te voorkomen dat vertragingen of (andere) complicaties optreden bij de uitvoering van de eigen verplichtingen. De ophanden zijnde wetswijziging geldt tussen Partijen nadrukkelijk als voorzien en rechtvaardigt in geen geval een beroep 'onvoorziene omstandigheden' conform het bepaalde in artikel 6:258 BW. Ook bij een beroep op het bepaalde in artikel 6:248 BW geldt tussen Partijen als uitgangspunt bekendheid met de ophanden zijnde wetswijziging en de onderlinge verplichting ter zake anticiperend te handelen.

- (y) De onderhavige overeenkomst ("deze Overeenkomst") is echter uitdrukkelijk niet bedoeld als een anterieure exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro.
- (z) Partijen verklaren een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, ter zake de Herontwikkeling van het Plangebied (hierna in deze Overeenkomst te noemen: "samenwerkingsovereenkomst"). Voor zover de Gemeente dit nodig acht zal zij tevens in de samenwerkingsovereenkomst afspraken maken ter zake het kostenverhaal ex artikel 6.24 Wro, (hierna in deze Overeenkomst te noemen: "anterieure samenwerkingsovereenkomst").

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### 1. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

#### 1.1 Partijen beogen met deze Overeenkomst:

- (a) De tussen Partijen overeengekomen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de beoogde Herontwikkeling vast te leggen;
- (b) Afspraken te maken over stappen die nodig zijn en de onderwerpen die moeten worden besproken om te komen tot het opstellen en het uitwerken van een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst;
- (c) De (rand)voorwaarden – die nog nadere uitwerking behoeven – vast te leggen, waaronder de Gemeente bereid is:
  - (i) de Aandelenoverdracht I en II toe te staan;

Parafen Consortium

5.1.2.e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2.e

5

Paraaf Gemeente

5.1.2.e

- (ii) over te gaan tot het in procedure brengen van de bestemmingsplan(herziening) ten behoeve van de Herontwikkeling;
- (iii) de erfpachtvoorwaarden aan te passen, ten behoeve van de Herontwikkeling.

## 2. RANDVOORWAARDEN

- 2.1 De Herontwikkeling van het Plangebied (inclusief de (her)inrichting van de openbare ruimte in het Plangebied) en de tijdelijke invulling van het Plangebied (als bedoeld in artikel 3.1(a)), komen volledig voor rekening en risico komt van Ontwikkelaar. De Gemeente kan evenwel besluiten om zelf doch voor rekening van de Ontwikkelaar zorg te (doen) dragen voor de realisatie van de inrichting van de openbare ruimte.
- 2.2 Onverminderd de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente en de privaatrechtelijke bevoegdheden die zij als bloot eigenaar (erfverpachter) van het Plangebied heeft, treden Partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg ter zake de vaststelling van het bouwprogramma, de grondwaarde, de planning en de fasering van de Herontwikkeling en de wijze waarop de openbare ruimte binnen het Plangebied wordt ingericht, zowel voor de tijdelijke invulling van het Plangebied alsook voor de Herontwikkeling. Partijen verklaren zich er mee bekend dat de aldus tussen hen ter zake de Herontwikkeling te maken afspraken worden gemaakt onder voorbehoud van bestuurlijk besluitvorming door het daartoe bevoegde orgaan van de Gemeente. Dit orgaan zal de gemaakte afspraken toetsen aan de publiekrechtelijke kaders en de alsdan bestaande beleidskaders van de centrale stad.
- 2.3 De Gemeente bepaalt eenzijdig of zij nog zal overgaan tot het sluiten van een anterieure samenwerkingsovereenkomst of dat zij zich beperkt tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. De grondexploitatie en de eventuele exploitatiebijdrage zal/zullen worden opgenomen in de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst op basis van de afdeling Grondexploitatie van de Wro, de bijbehorende afdeling van het Bro en de het Rekenmodel regeling plankosten exploitatiekosten 2017. Partijen komen daarbij overeen dat om te bepalen of er sprake is van een sluitende Grondexploitatie de inbrengwaarde van het Object zal worden geabstraheerd van prijs die het Consortium daarvoor heeft betaald. Deze inbrengwaarde zal worden geobjectiveerd door deze met inachtneming van de alsdan voorliggende situatie te laten taxeren door 3 onafhankelijke en beëdigde taxateurs. Ook in het geval de Omgevingswet met bijbehorend hoofdstuk kostenverhaal in werking treedt, vindt de eventuele berekening van het kostenverhaal voor het sluiten van een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst plaats op basis van de huidige afdeling Grondexploitatie van de Wro, cum annexis. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de inhoud van de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst kan het eventuele kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geschieden op basis van een door de Gemeente op te stellen exploitatieplan.
- 2.4 Kostenverhaal als bedoeld in artikel 2.3 ziet toe op:
- de gemeentelijk apparaatskosten,
  - de bovenwijkse voorzieningen, waaronder de kosten die de Gemeente moet maken voor de aanpassing van de (verkeers)infrastructuur in de omgeving van het Plangebied, die ten dienste staat aan en gericht is op een goede (verkeers)ontsluiting van het Plangebied, door middel van auto, fiets, openbaar vervoer en over water en
  - indien de Gemeente zelf overgaat tot de inrichting van de openbare ruimte in het Plangebied -de kosten van de inrichting van de openbare ruimte (de "Afdracht"). De Afdracht wordt in beginsel integraal meegenomen in de erfpachtherziening en middels de aanpassing van de canon voldaan. Indien het verhaal van de door de Gemeente te maken de kosten daarin niet kan worden verzekerd, zal dit kostenverhaal eventueel in de tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar te sluiten anterieure samenwerkingsovereenkomst worden geregeld, waarbij te allen tijde heeft te gelden dat de Ontwikkelaar niet dubbel (zowel via de canon bij erfpachtherziening als via de anterieure samenwerkingsovereenkomst) wordt aangeslagen voor de betreffende kosten.

Parafen Consortium  
5.1.2,e

Parafaf Ontwikkelaar  
5.1.2,e

6

Parafaf Gemeente

5.1.2,e

- 2.5 De grondwaarde, op basis waarvan bij herziening van de erfpacht de canon wordt berekend als bedoeld in artikel 7, zal conform het alsdan geldend gemeentelijk grondprij- en erfpachtbeleid en met inachtneming van een gebruikelijke depreciatiefactor residueel worden bepaald.
- 2.6 De sanering en alle daaraan verbonden kosten in verband met de Herontwikkeling van het Plangebied komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Voor de berekening van de Afdracht en grondwaarde ter zake de erfpacht en om te bepalen of de grondexploitatie van Ontwikkelaar sluitend is kunnen en zullen deze kosten niet in de berekening worden meegenomen. Ook kan Ontwikkelaar deze kosten niet in mindering brengen op de eventuele exploitatiebijdrage, zoals deze kan worden overeengekomen in de anterieure samenwerkingsovereenkomst.
- 2.7 De woonruimteverdeling/realisering van woningbouwcategorieën vindt plaats conform het ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan geldende daartoe strekkende beleid van de Gemeente.
- 2.8 De inrichting van de openbare ruimte binnen het Plangebied en het niet uitgeefbare gedeelte vindt plaats met inachtneming conform de alsdan door de Gemeente stadsbreed gehanteerde voorschriften, volgens de stand van de techniek van dat moment en het op het moment van realisering van de permante bestemming geldende beleid/gebruikelijke voorwaarden.
- 2.9 De verdere afspraken bij het sluiten van de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst worden gemaakt mede met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Voorts dienen in ieder geval bij het tot stand komen van vervolgsafspraken tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente, waaronder mede wordt gerekend de totstandkoming van de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst, in acht te worden genomen de volgende (beleids)documenten (niet limitatief opgesomd), inclusief de daarin opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten:

- (i) het Convenant
- (ii) de Ontwikkelingsstrategie Haven-Stad
- (iii) de Structuurvisie

Het Convenant prevaleert voor wat betreft deze Overeenkomst bij onderliggende tegenstrijdigheden boven de andere onder (ii) t/m (iii) genoemde documenten. De Ontwikkelingsstrategie prevaleert voor wat betreft deze Overeenkomst bij onderlinge tegenstrijdigheden boven de Structuurvisie.

Gezien het tijdstip waarop de Herontwikkeling op zijn vroegst kan plaatsvinden, kunnen er gewijzigde inzichten ontstaan en/of kan wet- en regelgeving worden aangepast. De Gemeente behoudt zich in dat kader ook het recht voor om op basis van gewijzigde inzichten, wet en/of regelgeving de Structuurvisie en de Ontwikkelingsstrategie aan te passen, dan wel hiervan af te wijken.

### 3. PLANNING OP HOOFDLIJNEN

#### 3.1 Partijen komen de volgende planning op hoofdlijnen overeen:

- (a) In 2018 maken Partijen nadere afspraken over de wijze waarop tot en met 2028 tijdelijk invulling wordt gegeven aan het Plangebied, indien en voor zover de huur (of ander gebruik) met bestaande huurders (of gebruikers) voor 2028 komen te eindigen, waarna - voorafgegaan door het sluiten van een daartoe strekkende (anterieure) samenwerkingsovereenkomst - indien noodzakelijk een aangepast bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dat ziet op deze tijdelijke invulling van het Plangebied.

Parafan Consortium

5.1.2,e

Paraal Ontwikkelaar

5.1.2,e

7

Paraal Gemeente

5.1.2,e

- (b) Gedurende de periode 2022 tot en met 2025 zullen Partijen werken aan i) (de voorbereiding van) de te sluiten (anterieure) samenwerkingsovereenkomst, ii) het bereiken van overeenstemming over het te realiseren bouwprogramma, de grondwaarde, de aanpassing van de betrokken erfpachtrechten, de planning en fasering van de realisatie van het bouwprogramma, de inrichting van de openbare ruimte, parkeren, duurzaamheid en de overige kwalitatieve aspecten van de Herontwikkelingen iii) de mogelijke aanpassing het bestemmingsplan voor de beoogde Herontwikkeling.
- (c) Vanaf 2025, zal - indien er een daartoe strekkende (anterieure) samenwerkingsovereenkomst is gesloten - door het college een ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht, dat ziet op de beoogde Herontwikkeling. De betreffende (anterieure) samenwerkingsovereenkomst dient uiterlijk 31 december 2027 te zijn gesloten. Indien de concept (anterieure) samenwerkingsovereenkomst voldoet aan de eisen die zijn gesteld in deze Overeenkomst en deze door een handelen of nalaten van de Ontwikkelaar niet op 31 december 2027 is gesloten, verkrijgt de Gemeente het kooprecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van deze Overeenkomst.

#### 4. TAKEN ONTWIKKELAAR

- 4.1 De Ontwikkelaar zal uit hoofde van deze Overeenkomst conform de hiervoor genoemde planning op hoofdlijnen voor eigen rekening en risico met inachtneming van deze Overeenkomst en in goed overleg met de Gemeente:
  - (a) een Initiatiefdocument (doen) opstellen, waarin wordt ingegaan op de wijze waarop Ontwikkelaar invulling wil geven aan de tijdelijke bestemming en/of het tijdelijke gebruik, indien en voor zover de huurovereenkomst met Shipdock Holding B.V. of andere huurders of gebruikers voor 2028 wordt beëindigd;
  - (b) een Initiatiefdocument (doen) opstellen, waarin wordt ingegaan op de wijze waarop Ontwikkelaar invulling wil geven aan de Herontwikkeling van het Plangebied.
- 4.2 De Gemeente zal die hiervoor in artikel 4.1(a) en 4.1(b) genoemde Initiatiefdocumenten ter goedkeuring voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders (het "College") en de gemeenteraad en na verkrijging van deze goedkeuring zal de Gemeente op basis daarvan een projectbesluit nemen (het "Projectbesluit").
- 4.3 De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico nadat het Projectbesluit is genomen en indien noodzakelijk een ontwerp bestemmingsplan (het "Ontwerp Bestemmingsplan") (doen) opstellen met inachtneming van deze Overeenkomst en het Projectbesluit (gezamenlijk: het "Toetsingskader") en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt, zal de Ontwikkelaar in goed overleg met de Gemeente het Ontwerp Bestemmingsplan zodanig aanpassen dat de goedkeuring alsnog kan worden verkregen.
- 4.4 De Ontwikkelaar zal de benodigde onderzoeken, die noodzakelijk zijn voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan, voor haar rekening en risico door een deskundige partij (laten) uitvoeren.
- 4.5 De Gemeente heeft ook het recht om zelf een Ontwerp Bestemmingsplan in procedure te brengen en alsdan nog te besluiten om de daarmee samenhangende kosten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.4 te verhalen op Ontwikkelaar.

#### 5. TAKEN VAN DE GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente heeft de verplichting - nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van Ontwikkelaar heeft verkregen - te toetsen of het Ontwerp Bestemmingsplan overeenstemt met het Toetsingskader, wet-, regelgeving, beleid van hogere en andere overheden.

Parafen Consortium

Paraaf Ontwikkelaar

8

Paraaf Gemeente

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.2 De toetsing door de Gemeente van het Ontwerp Bestemmingsplan laat onverlet dat:

- (a) de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van Ontwerp Bestemmingsplan, tenzij de Gemeente aangeeft zelf een Ontwerp Bestemmingsplan te willen maken;
- (b) de Herontwikkeling voor rekening en risico van de Ontwikkelaar geschiedt, ongeacht de uitkomst van de gemeentelijke toetsing en goedkeuring;
- (c) de publiekrechtelijke toetsing op zijn eigen merites zal plaatsvinden en aan de publiekrechtelijke toetsing daarom geen rechten kunnen worden ontleend; en
- (d) de Gemeente het recht heeft om het Ontwerp Bestemmingsplan binnen het Toetsingskader en in overeenstemming met wet-, regelgeving, beleid van hogere en andere overheden te wijzigen.

5.3 Partijen zullen in goed overleg, te goeder trouw en met voortvarendheid nadere afspraken maken over de (her)inrichting van de -al dan niet reeds bestaande in het betreffende Deelgebied aanwezige- openbare ruimte (op maaiveld niveau). Daarbij zullen Partijen de feitelijke realisatie daarvan en de Herontwikkeling in goed overleg afstemmen. Indien de realisatie van het ene onderdeel een reëel gevaar van beschadiging en/of vertraging van een ander onderdeel met zich meebrengt, zullen Partijen in overleg treden, bijvoorbeeld over de volgtijdelijkheid van de werkzaamheden.

5.4 Na goedkeuring van het Ontwerp Bestemmingsplan en nadat de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst is gesloten draagt de Gemeente er zorg voor dat indien en zodra uit de benodigde onderzoeken blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn ten aanzien van de tijdelijke bestemming (als bedoeld in artikel 4.1(a)) en de Herontwikkeling (als bedoeld in artikel 4.1(b)), het aangepaste ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht (het "Bestemmingsplan"), waarbij de Gemeente zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zal bevorderen en zich er tot het uiterste toe zal inspannen dat zo spoedig mogelijk een planologische basis voor de tijdelijke bestemming en de Herontwikkeling wordt vastgesteld.

5.5 Met inachtneming van het overige bepaalde in deze Overeenkomst draagt de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico zorg voor indiening van aanvragen voor alle (omgevings)vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen die nodig zijn voor de realisatie van het betreffende Deelgebied. De aanvraag die betrekking heeft op het als eerste te ontwikkelen Deelgebied zal uiterlijk 12 (twaalf) maanden na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan worden gedaan. De aanvragen ter zake de resterende Deelgebieden zullen door de Ontwikkelaar uiterlijk worden ingediend 6 (zes) maanden voorafgaand aan de beoogde start van de realisatie van het desbetreffende Deelgebied.

5.6 De Gemeente neemt haar volledige verantwoordelijkheid in acht ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van de Herontwikkeling en/of een tijdelijk gebruik van het Plangebied.

5.7 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 deze Overeenkomst valt. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar 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 ontwikkeling van belang zijn.

Parafen Consortium

5.1,2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1,2,e

g

Paraaf Gemeente

5.1,2,e

- 5.8 Ontwikkelaar verklaart er bekend mee te zijn dat als Ontwikkelaar niet conform de voormelde planning overgaat tot het laten opstellen van een Ontwerp Bestemmingsplan, de Gemeente zich het recht voorbehoudt om dit zelf te doen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan, tevens een exploitatieplan kan vaststellen.

## 6. PROGRAMMA / (ANTERIEURE) SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

- 6.1 Het definitieve (woon)programma, verdeeld naar aantallen, afmetingen en segmentering zal in overeenstemming met deze Overeenkomst en vervolgens in goed overleg tussen Partijen per Deelgebied worden uitgewerkt met inachtneming van de alsdan geldende publiekrechtelijke kaders, het gehanteerde gemeentelijk beleid door de centrale stad en stadsdeel Noord, het gemeentelijke grondprij-, gronduitgifte- en erfpachtbeleid en als zodanig worden opgenomen in de nog te sluiten (anterieure) samenwerkingsovereenkomst
- 6.2 De globale inhoud van de overeen te komen (anterieure) samenwerkingsovereenkomst is goeddeels al bepaald en ingekaderd, door hetgeen partijen hebben afgesproken in deze Overeenkomst. Het aantal onderwerpen die mogelijk nog niet aan de orde zijn gekomen in de onderhavige overeenkomst is beperkt. Partijen zullen evenwel met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst sluiten, die in ieder geval voorziet in:
- (a) het (eventuele) kostenverhaal door de Gemeente en de bijbehorende betaalmomenten alsmede de indexering;
  - (b) een regeling op grond waarvan de Ontwikkelaar verplicht is om eventuele planschade/nadeelcompensatie te vergoeden;
  - (c) de rollen en verantwoordelijkheden van Partijen bij de uitwerking van het bouwplan voor de Herontwikkeling en de openbare ruimte;
  - (d) financiële zekerheidstellingen, waarbij de Ontwikkelaar verplicht is om ten genoegen van de Gemeente afdoende zekerheden te stellen, voor zowel uitvoeren van haar betalingsverplichtingen uit de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst;
  - (e) nadere afspraken over de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte in het Plangebied;
  - (f) in de locatie-eisen en de kwaliteitseisen, voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte;
  - (g) in een overlegstructuur, gedetailleerde planning en verdere besluitvorming.

Voor zover het onderwerpen/afspraken betreffen waar deze Overeenkomst inhoudelijk al in voorziet zullen deze ook als zodanig worden overgenomen in de anterieure (samenwerkings)overeenkomst.

Voor zover het onderwerpen/afspraken betreffen waarin deze Overeenkomst inhoudelijk niet in voorziet, wordt het kader voor gevormd door de eisen en/of voorwaarden die de Gemeente zoals te doen gebruikelijk stelt en zou kunnen stellen door middel van het vaststellen van een exploitatieplan, binnen de kaders van de huidige afdeling grondexploitatie van de Wro, met dien verstande dat hetgeen in deze Overeenkomst is overeengekomen tussen Partijen in geval van tegenstrijdigheid of afwijking ten opzichte van de mogelijk te stellen eisen en/of voorwaarden te allen tijde prevaleert boven de eisen en/of voorwaarden, die de Gemeente zou kunnen opnemen in een exploitatieplan.

## 7. HERZIENING ERFPACHT

- 7.1 Op basis van de huidige erfpachtvoorwaarden is de realisering van woningbouw niet mogelijk. De Gemeente is bereid om met inachtneming van het bepaalde in deze

Parafon Consortium

5.1.2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2,e

10

Paraaf Gemeente

5.1.2,e

Overeenkomst en de beleidskaders als bedoeld in artikel 2.2 van deze Overeenkomst op dit onderdeel conform alsdan geldend erfpachtbeleid (inclusief de alsdan geldende algemene bepalingen) en bijbehorende grondprijnsbeleid de erfpachtvoorwaarden in die zin aan te passen dat het beoogde woningbouwprogramma mogelijk wordt gemaakt. De wijziging van de erfpachtbestemming leidt evenwel tot een canonherziening, die door de Gemeente op basis van het definitieve programma conform het gemeentelijke erfpachtbeleid en het gemeentelijk grondprijnsbeleid (grondprijzenbrief) zal worden bepaald op basis van de ten tijde van het vestigen van het recht van erfpacht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden voor de overeengekomen bestemming(en).

- 7.2 Uiterlijk bij het in procedure brengen van het Bestemmingsplan voor de permanente bestemming wonen-werken zal Ontwikkelaar medewerking verlenen aan het aangaan van een overeenkomst met daarin opgenomen, een conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.5 en 2.6 aangepaste canon, een beschrijving van het terrein, de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken op grond waarvan de Gemeente een erfpachtaanbieding op te doen gebruikelijke voorwaarden zal doen, die na aanvaarding door de Ontwikkelaar het betreffende erfpachtrecht vervolgens zal wijzigen ter vervanging van het (de) bestaande erfpachtrecht(en).
- 7.3 Partijen komen overeen dat de herziening van de erfpacht uitsluitend toeziet op de bouwpercelen van de betreffende Deelgebieden en derhalve niet op het openbaar gebied, ter zake waarvan de erfpacht zal worden beëindigd:
- (a) indien de Ontwikkelaar zorg draagt voor de realisatie van het woonrijp maken van het openbaar gebied, op het moment dat Partijen nog fiscaal zullen afstemmen zodat de Ontwikkelaar in ieder geval haar BTW aftrek behoudt op de kosten die zij maakt ter zake van het woonrijp maken; of
  - (b) indien de Gemeente zelf zorg draagt voor de realisatie van het woonrijp maken van het openbaar gebied, op het moment dat daarmee een aanvang zal worden gemaakt.
- 7.4 Uiterlijk bij start bouw van het betreffende Deelgebied zal Ontwikkelaar medewerking verlenen aan de wijziging van het (de) bestaande erfpachtrecht(en) ter vervanging van het (de) bestaande erfpacht(en).

## 8. KETTINGBEDING

- 8.1 Partijen zijn overeengekomen om de verplichtingen die voor de Ontwikkelaar uit deze Overeenkomst voortvloeien te kwalificeren als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de hoedanigheid van erfpachter van het Plangebied zodat deze verplichtingen bij overdracht van (een gedeelte van) de erfpachtrechten op de rechtsopvolger van de Ontwikkelaar overgaan. Partijen zullen daartoe zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst een de Gemeente conveniërende kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding opnemen in de bestaande erfpachtvoorwaarden.

8.2 5.1.1,c



## 9. LOOPTIJD EN PLANNING

- 9.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de Herontwikkeling en de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst door de betreffende Partij zijn voldaan.
- 9.2 Partijen komen overeen dat de Planning op hoofdlijnen (als bedoeld in artikel 3.1) louter met uitzondering van datum waarop de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te zijn een sturingsinstrument betreft om het proces der volgtijdelijkheid te duiden en de tijd die Partijen verwachten dat per deel van dat proces ongeveer benodigd zal zijn.
- 9.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 9.2 zullen Partijen zich inspannen om de in de Planning genoemde data te halen. Indien uitloop van de Planning in zijn geheel of op een onderdeel dreigt, zal de meest gereede Partij de andere Partij daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Partijen zullen alsdan een aangepaste planning vaststellen, die in de plaats komt van de Planning. In afwijking van het vorenstaande, dient de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst terzake de Herontwikkeling uiterlijk op 31 december 2027 gesloten te zijn.

## 10. REALISERING BESTEMMING

- 10.1 Het Plangebied zal in zeven Deelgebieden van vergelijkbare omvang worden verdeeld en zal als zodanig worden vastgelegd in de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst.
- 10.2 De aanvang van de feitelijke realisatie van het eerste Deelgebied vindt plaats binnen een periode van 6 (zes) maanden na 1 februari 2029 mits alsdan aan de navolgende Realisatievoorwaarden is voldaan, te weten dat:
- (a) indien aan huurders van het Object ontruimingsbescherming is toegewezen, het op grond daarvan voortgezette gebruik niet aan de realisatie van het betreffende deel van de Herontwikkeling in de weg staat;
  - (b) de Herontwikkeling een ten minste sluitende grondexploitatie heeft;
  - (c) De marktvrage aanwezig is en aansluit bij het in de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst overeengekomen bouwprogramma. De marktvrage wordt voor wat betreft de woningbouw in ieder geval wel geacht aanwezig te zijn, op het moment dat de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), zoals deze wordt gepubliceerd door het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor een half jaar gemiddeld gelijk is aan, dan wel hoger ligt dan de PBK van het voorgaande halfjaar. Uitgangspunt is dat het laatste halfjaar van 2028 als Basishalfjaar wordt genomen en het eerste halfjaar van 2029 als het halfjaar aan de hand waarvan wordt vastgesteld of het indexcijfer van de PBK gemiddeld is gestegen.

De marktvrage voor het alternatieve bouwprogramma wordt in ieder geval aanwezig geacht, op het moment dat uit publicaties van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat de 'Mediane Huurprijs' voor Bedrijfsmatig vastgoed landelijk of alleen in Amsterdam voor een half jaar gemiddeld gelijk is aan dan wel hoger ligt dan dezelfde periode in het voorgaande jaar. De te hanteren tabel(en) uit deze uit enige publicatie dienen overeen te stemmen met het alternatieve programma. Indien er als gevolg van een gemengd programma meerdere tabellen uit de betreffende publicatie moeten worden gebruikt, dat zal de Mediane Huurprijs worden bepaald door het hetzelfde gewicht aan de tabellen toe te kennen als de ratoverdeling van het alternatieve bouwprogramma. Uitgangspunt is dat het eerste halfjaar van 2028 als Basishalfjaar wordt genomen en het eerste halfjaar van 2029 als het halfjaar aan de hand waarvan wordt vastgesteld of de omzet gemiddeld is gestegen.

Indien ten tijde van het bepalen van het/(de) prijsindexcijfer(s)/publicaties niet meer als zodanig wordt/(worden) bijgehouden, zal aan het CBS/NVM om een alternatieve prijsindex/publicatie worden gevraagd.

- d) de voor de realisatie van de Herontwikkeling vereiste (omgevings)vergunningen onherroepelijk voorliggen.

Ontwikkelaar kan de onder sub a bedoelde voorwaarde niet aan de Gemeente tegenwerpen, indien Ontwikkelaar de verplichting, zoals opgenomen in de overwegingen onder sub j ((tijdige) opzegging/aanzegging) niet is nagekomen.

Ontwikkelaar kan de onder sub d bedoelde voorwaarde niet aan de Gemeente tegenwerpen, indien Ontwikkelaar de verplichting uit artikel 5.5 (tijdig aanvragen vergunningen) niet is nagekomen.

Onder de 'aanvang van de realisatie' wordt in deze Overeenkomst verstaan partijen de start van de feitelijke realisatiewerkzaamheden ter zake het bouwrijp maken van het betreffende Deelgebied.

Als op 1 februari 2029 niet aan de Realisatievoorwaarden is voldaan dient de aanvang van realisatie plaats te vinden binnen zes maanden nadat alsnog aan de Realisatievoorwaarden is voldaan.

- 10.3 Als tussen Gemeente en Ontwikkelaar verschil van inzicht bestaat of al dan niet aan de Realisatievoorwaarden is voldaan, treden zij te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg. Indien dit overleg niet binnen 3 (drie) maanden tot overeenstemming leidt, is er sprake van een geschil, in welk geval de meest gerede partij de rechtbank Amsterdam kan verzoeken om een oordeel te geven of al dan niet is voldaan aan de Realisatievoorwaarden.

- 10.4 Partijen zullen in de nog te sluiten (anterieure) samenwerkingsovereenkomst een bindende planning overeenkomen, voor de Herontwikkeling van het hele Plangebied door Ontwikkelaar, waarbij met inachtneming van het overigens bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het bepaalde in artikel 10.2 als uitgangspunt geldt dat:

- a. het Plangebied in maximaal zeven Deelgebieden van vergelijkbare omvang en een vergelijkbaar programma wordt verdeeld.
- b. er sprake is van een realisatie van ten minste 250 woningen per jaar.
- c. de realisatie van elk Deelgebied -de bouwkundige oplevering van de bebouwing -, in ieder geval binnen de in de tabel '*Deelgebied voltooid in jaren na aanvang van de realisatie*' overeenkomstig het bij betreffende totaal aan woningen genoemde maximale termijn, na de aanvang van de realisatie is voltooid.
- d. de aanvang van de realisatie van de volgende Deelgebieden in ieder geval plaatsvindt met de maximale tussenpozen, gerekend vanaf de aanvang van de feitelijke realisatie van het voorafgaande Deelgebied zoals opgenomen in de onderstaande tabel: '*Start aanvang realisatie volgende Deelgebieden na aanvang feitelijke realisatie voorliggend Deelgebied*', overeenkomstig het bij betreffende totaal aan woningen genoemde periode. De realisatie van de Deelgebieden, zal derhalve mogelijk ook gelijktijdig plaatsvinden.
- e. Het hele Plangebied is voltooid op de einddatum zoals opgenomen in de tabel: '*Datum Plangebied uiterlijk voltooid*', overeenkomstig de bij het betreffende aantal woningen genoemde termijn.

Parafen Consortium

5.1,2,e

Parafaf Ontwikkelaar

5.1,2,e

13 Parafaf Gemeente

5.1,2,e

Totaal aantal woningen Plangebied:	Start aanvang realisatie volgende Deelgebieden in jaren na aanvang feltelijke realisatie voorliggend Deelgebied	Deelgebied voltooid in jaren na aanvang Realisatie	Plangebied uiterlijk voltooid in: maximaal aantal jaren na aanvang van realisatie	Datum Plangebied uiterlijk voltooid:
tot 2.000	1,3	3,0	8	2037
tot 2.500	1,5	3,4	9	2038
tot 3.000	1,6	3,6	10	2039
tot 3.500	1,8	3,8	11	2040
tot 4.000	2,0	3,9	12	2041
Vanaf 4.000	2	4	12	2041

## 11. RECHT TOT KOOP

- 11.1 Indien de Ontwikkelaar ter zake een Deelgebied in gebreke is om binnen de hiervoor in artikel 10.2 en/of 10.4 genoemde termijnen te starten met de realisatie van het betreffende Deelgebied, of indien reeds eerder redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de realisering door Ontwikkelaar nimmer zal plaatsvinden, dan heeft de Gemeente het recht al die Deelgebieden waarop ten tijde van het beroep op het kooprecht de Herontwikkeling nog niet is aangevangen van de Ontwikkelaar te kopen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
- 11.2 Ook in geval de woningbouwproductie vanaf de aanvang van de realisatie lager is dan 250 woningen per jaar heeft de Gemeente het recht om al die Deelgebieden waarop ten tijde van het beroep op het kooprecht de Herontwikkeling nog niet is aangevangen aan te kopen, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
- 11.3 Ook in geval er een aanvang is gemaakt met de realisatie van het Deelgebied, doch de Ontwikkelaar de realisatie van het bouwprogramma niet binnen zes maanden na de aanvang voortzet en binnen de in 10.4 genoemde termijn voltooit, heeft de Gemeente het recht om al die Deelgebieden waarop ten tijde van het beroep op het kooprecht de Herontwikkeling nog niet is aangevangen inclusief het betreffende Deelgebied waarop wel is aangevangen, maar de realisatie is gestagneerd (zoals hiervoor bedoeld) aan te kopen, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
- 11.4 Indien voor 31 december 2027 geen (anterieure) samenwerkingsovereenkomst is gesloten die voldoet aan het bepaalde in deze Overeenkomst, dan heeft de Gemeente het recht alle Deelgebieden van de Ontwikkelaar te kopen, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente is in dat kader gehouden om voor 31 juli 2027 een concept (anterieure) samenwerkingsovereenkomst die voldoet aan het bepaalde in deze Overeenkomst toe te zenden aan Ontwikkelaar. Indien de Gemeente de concept (anterieure) samenwerkingsovereenkomst later toezendt dan 31 juli 2027, dan wordt de datum waarop de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te zijn, verlengd met eenzelfde periode waarmee de concept (anterieure) samenwerkingsovereenkomst later is toegezonden.
- 11.5 Indien Ontwikkelaar het aanbod, door de Gemeente gedaan met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, als bedoeld in artikel 7.2 niet voor 31 december 2027 heeft aanvaard, dan heeft de Gemeente het recht alle Deelgebieden van de Ontwikkelaar te kopen, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel. Indien de Gemeente het aanbod later toezend dan 30 september 2027, dan wordt de datum waarop het aanbod geaccepteerd dient te zijn, verlengd met dezelfde periode, waarmee het aanbod later is toegezonden.
- 11.6 Indien voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 11 lid 1, 2, 3, 4 en/of 5 en de Gemeente voornemens is gebruik te maken van haar kooprecht, zal zij schriftelijk aan de Ontwikkelaar berichten dat de procedure als omschreven in artikel 11.8 e.v. wordt gestart. De hieronder beschreven procedure kan uitsluitend worden gestart nadat de Gemeente de Ontwikkelaar schriftelijk in gebreke heeft gesteld, waarin de Ontwikkelaar

een uiterste termijn van 3 (drie) maanden wordt gegund om alsnog een aanvang te maken met de realisatie van het betreffende deel van de Herontwikkeling.

- 11.7 Het in dit artikel bedoelde kooprecht is niet van toepassing, indien er sprake is van een overmachtssituatie als bedoeld in artikel 6:75 BW. Ontwikkelaar dient zich uiterlijk binnen 30 dagen nadat de Gemeente de Ontwikkelaar heeft bericht gebruik te maken van haar kooprecht, schriftelijk op dit standpunt te stellen. Indien Partijen van mening verschillen of sprake is van een overmachtssituatie zoals in de voorgaande zin bedoeld, dan zal de meest gereede partij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam verzoeken hierover in kort geding een oordeel te geven. Partijen komen thans overeen dat zij het spoedeisend belang aanwezig achten en geen beroep zullen doen op de afwezigheid daarvan. Indien in het vonnis van de voorzieningenrechter is vastgesteld dat er geen sprake is van een overmachtssituatie, dan is de Gemeente gerechtigd de procedure als bedoeld in artikel 11.8 e.v. van deze Overeenkomst te vervolgen, in welk geval de Ontwikkelaar het recht heeft om een bodemprocedure te starten, hoger beroep in te stellen en in cassatie te gaan, waarbij Ontwikkelaar zich in de bodemprocedure, maar ook bij een eventueel hoger beroep in kort geding alle rechten uitdrukkelijk voorbehoud in het geval zij in de definitieve uitspraak alsnog gelijk krijgt.
- 11.8 Nadat aan de voorwaarden als bedoeld in artikel, 11 lid 1, 2, 3, 4 en/of 5 is voldaan, zullen Partijen in overleg treden over de waardering van de betreffende Deelgebieden, die op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1, 2, 3, 4 en/of 5 onder het kooprecht vallen. De waardering zal plaatsvinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Het overleg om tot vaststelling te komen van de marktwaarde duurt maximaal drie maanden na de schriftelijke aankondiging van de Gemeente dat zij gebruik wil maken van haar recht tot aankoop
- 11.9 Als tussen Gemeente en Ontwikkelaar binnen 3 (drie) maanden na de schriftelijke verklaring van de Gemeente om te willen aankopen nog steeds geen overeenstemming bestaat over de marktwaarde, dan zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Gebrek aan overeenstemming is aanwezig indien de Gemeente of Ontwikkelaar dit verklaart.
- 11.10 Ontwikkelaar en de Gemeente zullen bij een gebrek aan overeenstemming ieder een deskundige benoemen om de marktwaarde te bepalen overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, terwijl de derde deskundige door de beiden eerder benoemde deskundigen zal worden benoemd als onafhankelijk voorzitter.
- 11.11 De deskundigen die benoemd worden dienen gecertificeerd te zijn als register-(makelaar-) taxateur of een daarvoor in de plaats komende certificering en dienen in staat te zijn om de marktwaarde te bepalen. Indien de Gemeente of Ontwikkelaar in gebreke blijft binnen veertien dagen na de in het vorige lid bedoelde verklaring een deskundige te benoemen, of indien de beiden eerder genoemde deskundigen in gebreke blijven binnen veertien dagen een derde deskundige taxateur te benoemen, zal de meest gereede partij de kantonrechter te Amsterdam, kunnen verzoeken de ontbrekende deskundige te benoemen. De kosten van de partijdeskundige(n) komen ten laste van de partij die deze benoemt. De kosten voor de derde deskundige komen ten laste van de Gemeente en koper, ieder voor de helft.
- 11.12 De deskundigen zullen bij de aanvaarding van de opdracht worden verplicht om binnen een termijn van 3 (drie) maanden na opdrachtverlening een oordeel te geven over de marktwaarde van de betreffende Deelgebieden aan de Gemeente en Ontwikkelaar, in de vorm van een concept-taxatierapport. Het concept-taxatierapport dient gemotiveerd te zijn en rekening dient te zijn gehouden met alle voor de waardering relevante feiten en omstandigheden.
- 11.13 De deskundigen stellen de Gemeente en Ontwikkelaar in de gelegenheid om binnen een termijn van 4 (vier) weken schriftelijk te reageren op het concept-taxatierapport. De deskundigen brengen vervolgens binnen een termijn van 6 (zes) weken na ontvangst van de reacties van Gemeente en Ontwikkelaar een definitief taxatierapport uit.

Parafan Consortium

5.1,2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1,2,e

15 Paraaf Gemeente

5.1,2,e

11.14 Na ontvangst van het definitieve taxatierapport zal de Gemeente met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, de publiekrechtelijke kaders op dat moment en de (anterieure) samenwerkingsovereenkomst, binnen drie maanden een marktconsultatie organiseren die binnen een half jaar moet zijn afgerond teneinde een objectief bepaalbare prijs te verkrijgen, die ten minste gelijk is aan de op dat moment vastgestelde marktwaarde van de betreffende Deelgebieden. Indien niet uiterlijk binnen 8 (acht) maanden nadat de Gemeente op grond van dit artikel heeft aangekondigd gebruik te willen maken van haar recht tot aankoop een definitief taxatierapport is ontvangen door de Gemeente heeft de Gemeente het recht om te bepalen dat de hiervoor omschreven taxatie achterwege zal worden gelaten en kan zij direct over te gaan tot het organiseren van een marktconsultatie. Indien de Gemeente verzuimd binnen de termijn als genoemd in 11.11 een deskundige te benoemen, wordt de in dit lid genoemde periode van 8 (acht) maanden verlengd met eenzelfde periode, zoveel later de deskundige van de Gemeente alsnog wordt benoemd, hetzij door de Gemeente hetzij door de rechter.

Indien de marktconsultatie leidt tot een hogere bieding dan de op grond van deze Overeenkomst door deskundigen vastgestelde marktwaarde dan heeft de Gemeente het recht om de betreffende Deelgebieden alsnog aan te kopen voor een bedrag van € 1,- meer dan de hoogste bieding, met inachtneming van het bepaalde in dit artikellid. Indien de Gemeente hiervan afziet is Ontwikkelaar verplicht de desbetreffende Deelgebieden te verkopen en binnen 3 (drie) maanden nadat het einde van de marktconsultatie te leveren aan de betreffende inschrijver aan wie de Deelgebieden zijn gegund. Indien de marktconsultatie niet leidt tot een (hogere) bieding dan de vastgestelde marktwaarden dan is Ontwikkelaar verplicht om binnen een termijn van drie maanden na de daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Gemeente – dat op straffe van verval van recht binnen 6 (zes) maanden nadat de marktconsultatie is afgerond dient te worden gedaan – medewerking te verlenen aan de overdracht aan de Gemeente of een derde van het(de) recht(en) van erfpacht, op basis van de conform deze Overeenkomst vastgestelde waarde zoals opgenomen in het definitieve taxatierapport en conform de navolgende voorwaarden. Ontwikkelaar verstrekt voor 1 april 2018 aan de Gemeente een onherroepelijke conform de in **bijlage 4a** opgenomen notariële volmacht '*erkenning opzegging rechten van erfpacht*' om namens haar al die handelingen te verrichten voor wat betreft levering van het recht van erfpacht conform de conceptakte '*opzegging rechten van erfpacht*' opgenomen in **bijlage 4b** aan de Gemeente of een derde, indien Ontwikkelaar te dier zake in verzuim blijft, onder de voorwaarde, dat indien Ontwikkelaar binnen 30 (dertig) dagen nadat de gemeente heeft aangekondigd gebruik te maken van haar kooprecht en Ontwikkelaar heeft betwist dat er sprake is van een kooprecht -en er derhalve sprake is van een geschil- er tenminste een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis van de voorzieningenrechter moet zijn gewezen, waarin wordt vastgesteld dat er sprake is van een kooprecht; in welk geval de Gemeente gerechtigd de is gebruik te maken van deze volmacht. Partijen komen thans overeen dat zij het spoedeisend belang aanwezig achten en geen beroep zullen doen op de afwezigheid daarvan. Ontwikkelaar behoudt evenwel het recht om een bodemprocedure te starten, hoger beroep in te stellen en in cassatie te gaan, waarbij Ontwikkelaar zich in de bodemprocedure, maar ook bij een eventueel hoger beroep in kort geding alle rechten uitdrukkelijk voorbehoudt in het geval zij in de definitieve uitspraak alsnog gelijk krijgt. Indien een eventuele rechtsopvolger van Ontwikkelaar de verplichting tot het verlenen van medewerking aan de overdracht als bedoeld in dit artikellid niet nakomt verbeurt deze rechtsopvolger, zodra deze in verzuim is, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per dag dat het niet voldoet aan de verplichting voortduurt, zulks met een maximum van € 5.000.000,00 (zegge: vijf miljoen euro) en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen.

11.15 De koop en levering zal "as is, where is" (voetstoots) plaats vinden, derhalve in de staat waarin de betreffende Deelgebieden zich op dat moment bevinden en de Ontwikkelaar zal – anders dan ter zake de titel – geen garanties aan de derde partijen of de Gemeente verstrekken.

11.16 De overdracht zal met inachtneming van het overigens bepaalde in dit artikel plaatsvinden conform de gebruikelijke voorwaarden voor een dergelijke overdracht. De

Parafen Consortium

5.1.2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2,e

16

Paraaf Gemeente

5.1.2,e

overdracht van het recht van erfpacht vindt verder plaats vrij van, huur beslag, hypotheek of enig ander gebruik. Bij de overdracht mogen er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht en/of kooprecht bestaan.

11.17 De kosten in verband met de overdracht komen voor rekening van de betreffende koper.

11.18 Ontwikkelaar is verplicht om ten gunste van de Gemeente medewerking te verlenen om het bepaalde in deze Overeenkomst, ter zake het kooprecht en al wat daarmee samenhangt, conform de aan deze Overeenkomst onder **Bijlage 5** opgenomen concept akte op te nemen in de erfpachtvoorwaarden en deze wijziging van de erfpachtvoorwaarden in te (doen) schrijven in de openbare registers als bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van boek 3 van het BW. De kosten van deze aanpassing van de erfpachtvoorwaarden en inschrijving daarvan komen voor rekening van de Gemeente. Ontwikkelaar draagt, voordat Aandelenoverdracht II heeft plaatsgevonden, zorg voor een daartoe strekkende onherroepelijke notariële volmacht van de Ontwikkelaar aan de Gemeente.

11.19 <sup>5.1.2.f</sup>

11.20 De boete is opeisbaar van en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding van de verplichting zoals genoemd in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De invordering van een eventuele boete laat onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten. Voormeld boetebedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CBS).

11.21 <sup>5.1.2.f</sup>

11.22 Het kooprecht van de Gemeente zoals opgenomen in dit artikel laat de rechten van de Gemeente op onteigening onverlet.

## 12. TOEPASSING BEVOEGDHEID BESLUIT TOT TOESTEMMINGVERLENING

12.1 Ondergetekende P.V.W. van Rossum, verleent namens het college op grond van artikel 10 lid 6 Wvg en op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst goedkeuring voor de Aandelenoverdracht I en II, uitsluitend indien en voor zover de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 13.2 zijn komen te vervallen, in die zin dat daarop geen beroep meer kan worden gedaan danwel dat de partij die daarop een beroep toekomt afstand heeft gedaan van haar recht om een beroep op de betreffende ontbindende voorwaarde te doen. Vervolgens zal de Gemeente zorg (doen) dragen voor de feitelijke doorhaling van de aanwijzing van het Object op grond van de Wvg.

Parafen Consortium

5.1.2.e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2.e

17

Paraaf Gemeente

5.1.2.e

12.2 <sup>5.1.2.f</sup>



### 13. ONTBINDING

- 13.1 Het Consortium is gerechtigd deze Overeenkomst middels een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de Gemeente te ontbinden indien niet uiterlijk 31 januari 2018 de Aandelenoverdracht II aan de overige leden van het Consortium heeft plaatsgevonden.
- 13.2 De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst middels een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de Ontwikkelaar te ontbinden indien:
- (a) niet uiterlijk 15 april 2018 de Aandelenoverdracht II aan de overige leden van het Consortium heeft plaatsgevonden.
  - (b) op enige moment de voorgenomen (onderhandse) executie van (delen van) het Object alsnog plaatsvindt;
  - (c) de Ontwikkelaar niet uiterlijk voor de Aandelenoverdracht II een onherroepelijke schriftelijke notariële volmacht aan de Gemeente heeft verstrekt als bedoeld in de artikelen 11.18 en 11.21 van deze Overeenkomst om het recht van koop van de Gemeente zoals bepaald in deze Overeenkomst op te nemen in de erfpachtvoorwaarden en deze wijziging van de erfpachtvoorwaarden in te (doen) schrijven in de openbare registers als bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van boek 3 van het BW en/of de Ontwikkelaar niet uiterlijk voor 1 april 2018 een onherroepelijke schriftelijke notariële volmacht aan de Gemeente heeft verstrekt als bedoeld in de artikel 11.14 van deze Overeenkomst
- 13.3 De Gemeente is voorts gerechtigd deze Overeenkomst middels een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de Ontwikkelaar te ontbinden indien de Ontwikkelaar of een van de bij deze Overeenkomst betrokken partijen bij in kracht van gewijsde gegane gerechtelijke beslissing in surséance van betaling of in staat van faillissement komt te verkeren.

### 14. GEHEIMHOUDING

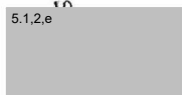
Indien een Partij bij de uitvoering van deze Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere Partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze Partij deze gegevens geheimhouden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van deze Overeenkomst.

### 15. INTEGRITEITSCLAUSULE

- 15.1 De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtaanbieding.

Parafen Consortium

5.1.2.e



Paraf Ontwikkelaar

5.1.2.e



18 Paraf Gemeente

5.1.2.e



Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaren Partijen sub 2 tot en met 6 (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 15.2 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 15.3 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
- (a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - (b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
  - (c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 15.4 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
- (a) direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
  - (b) bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - (c) over contractpartij zeggenschap hebben;
  - (d) aan contractpartij vermogen verschaffen;
  - (e) onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
  - (f) of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;
- 15.5 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)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.
- 15.6 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 15.7 Contractpartij zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 15.8 Contractpartij meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

Parafen Consortium

5.1,2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1,2,e

19

Paraaf Gemeente

5.1,2,e

- 15.9 De Gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal de Contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 15.10 De Gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat ervoor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.
- 15.11 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 12 van dit artikel.
- 15.12 De Gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de contractpartij en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- (a) Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - (b) Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - (c) Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - (d) Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
  - (e) Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - (f) Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande onderdelen van dit lid;
  - (g) Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - (h) Contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - (i) ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

15.13 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 12, 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 contractpartij.

15.14 Indien de Gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

15.15 Contractpartij vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

## 16. CONCERNGARANTIE

16.1

5.1.1.c

16.2 De in het voorgaande lid opgenomen verplichting blijft in ieder geval van kracht totdat de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst en de nog te sluiten (antereure) samenwerkingsovereenkomst heeft voldaan.

## 17. VERPLICHTING AANDEELHOUDERS EN BESTUURDERS VAN ONTWIKKELAAR

De leden van het Consortium zullen zich in hun hoedanigheid van aandeelhouder en/of bestuurder van Ontwikkelaar onthouden van activiteiten of besluiten die aan het nakomen van de afspraken in deze Overeenkomst of de nog te sluiten (antereure) samenwerkingsovereenkomst in de weg zouden (kunnen) staan.

## 18. OVERIGE BEPALINGEN

18.1 De Gemeente kiest voor de uitvoering van deze Overeenkomst tot andersluidend schriftelijk bericht aan de Ontwikkelaar woonplaats ten kantore van de Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, aan het Weesperplein 8 te Amsterdam (postadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam).

18.2 Het Consortium en de Ontwikkelaar kiezen voor de uitvoering van deze Overeenkomst tot andersluidend schriftelijk bericht aan de Gemeente woonplaats ten kantore van VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen II B.V. aan de Reggesingel 4 te (7461 BA) Rijssen.

18.3 De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1: Tekening Plangebied.
- Bijlage 2: Convenant.
- Bijlage 3: Brief gemeente.
- Bijlage 4 a & b: Notariële volmacht erkenning opzegging rechten van erfpacht & conceptakte opzegging rechten van erfpacht
- Bijlage 5: Concept akte wijziging erfpacht / inschrijving kooprecht.

Parafen Consortium

5.1.2,e

Parafaf Ontwikkelaar

5.1.2

21

Parafaf Gemeente

5.1.2,e

- 18.4 Bij strijdigheid tussen deze Overeenkomst en één van de bijlagen, prevaleert deze Overeenkomst.
- 18.5 De overwegingen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 18.6 Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen ter zake het Plangebied. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze Overeenkomst vervangt zij iedere vroegere schriftelijke en/of mondelinge overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot die onderwerpen. Wijzigingen en/of aanvullingen van deze Overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 18.7 Het is ieder der Partijen verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit deze Overeenkomst aan een derde partij over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zou kunnen leiden, dit tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in deze Overeenkomst.
- 18.8 Op deze Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

\*\*\* HANDTEKENINGEN OP DE VOLGENDE PAGINA \*\*\*

Parafon Consortium

5.1.2,e

Paraf Ontwikkelaar

5.1.2,e

22 Paraf Gemeente

5.1.2,e

**HANDTEKENINGENPAGINA BEHORENDE BIJ SAMENWERKINGSOVEREENKOMST  
TER ZAKE TT VASUMWEG TE AMSTERDAM**

Aldus overeengekomen in tweevoud op 4/4/ 2018

**GEMEENTE**

5.1.2,e

Namens deze: dhr. P.V.W. van Rossum

**VOLKERWESSELS BOUW & VASTGOEDONTWIKKELING DEELNEMINGEN II B.V.**

5.1.2,e

28-3-18  
Namens deze: 5.1.2,e

**VOLKERWESSELS BOUW & VASTGOEDONTWIKKELING DEELNEMINGEN II B.V.**

5.1.2,e

27-3-2018  
Namens deze: 5.1.2,e

**ROVOBEL PARTICIPATIONS B.V.**

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

Parafen Consortium

5.1.2,e

Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2,e

23

Paraaf Gemeente

5.1.2,e

~~REGGEBORGH VASTGOED MANAGEMENT B.V.~~

RV Projectontwikkeling B.V.

5.1.2,e

Namens deze: dhr 5.1.2,e

~~REGGEBORGH VASTGOED MANAGEMENT B.V.~~

RV Projectontwikkeling B.V.

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

AEGON LEVENSVZERKERING N.V.

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

tt VASUMWEG, AMSTERDAM B.V.

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

tt VASUMWEG, AMSTERDAM B.V.

5.1.2,e

Namens deze: 5.1.2,e

20-3-10

Parafen Consortium

5.1.2,e

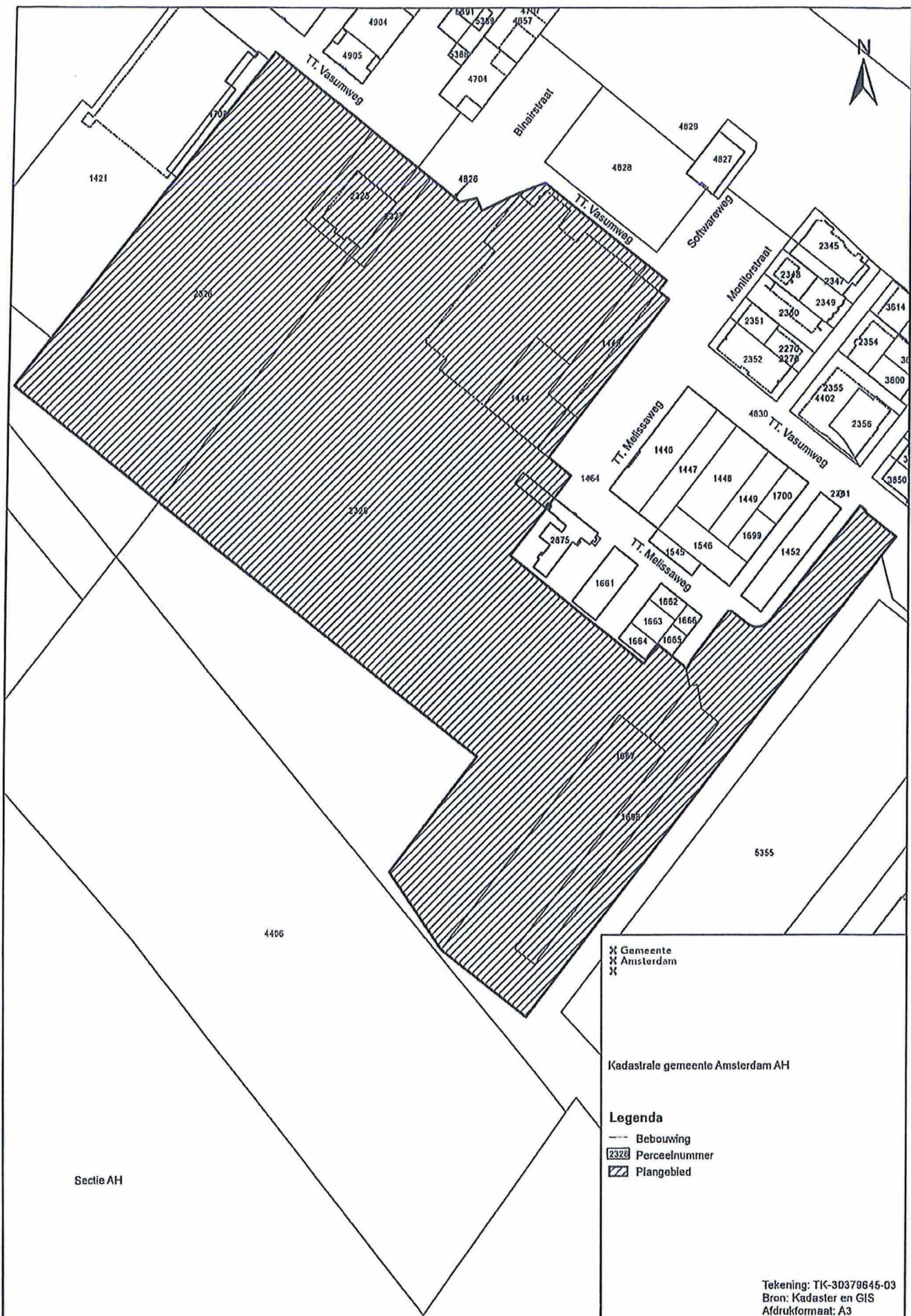
Paraaf Ontwikkelaar

5.1.2,e

24

Paraaf Gemeente

5.1.2,e



Sectie AH

X Gemeente  
X Amsterdam  
X

Kadastrale gemeente Amsterdam AH

- Legenda**
- Bebouwing
  - 2329 Perceelnummer
  - ▨ Plangebied

Tekening: TK-30379645-03  
Bron: Kadaster en GIS  
Afdrukformaat: A3



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Den Haam XII B.V.

T.a.v. de [5.1.2,e]

[5.1.2,e]

[5.1.2,e] Amsterdam

Datum 2 september 2016

Ons kenmerk 2016-6724

Behandeld door [5.1.2,e] Grond en Ontwikkeling - Regie en Advies [5.1.2,e] @amsterdam.nl

Telefoon [5.1.2,e]

Kopie aan

Bijlage

Onderwerp Wvg TT Vasumweg

Geachte [5.1.2,e]

Uw brief van 24 augustus jl. heb ik in goede orde ontvangen. In uw brief verzoekt u de gemeente aan te geven wat de voorwaarden zijn waaronder de gemeente haar goedkeuring zal geven voor verkoop aan een derde partij. Naar aanleiding hiervan het volgende.

Zoals ik u middels mijn brief van 28 juni 2016 kenbaar heb gemaakt is de gemeente in beginsel bereid om, onder strikte voorwaarden, toestemming te verlenen aan een overdracht van de aandelen van TT Vasumweg Amsterdam BV dan wel de overdracht van de onderliggende erfpachtrechten aan derden. In mijn brief heb ik tevens aangegeven dat gemeente momenteel met één partij daadwerkelijk in gesprek is over deze mogelijke toestemming.

Voordat de gemeente toestemming zal verlenen aan een overdracht dienen met de beoogd koper harde en afdwingbare afspraken te worden gemaakt op de volgende elementen:

- 1) Geborgd moet worden dat, op basis van de algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht, alle erfpachtmeerwaarde bij toekomstige wijziging van de betreffende erfpachtrechten kan worden afgeroomd door gemeente;
- 2) Geborgd moet worden dat gemeente in de lead is bij het bepalen van tempo, programma en kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling, incl. sancties;
- 3) Geborgd moet worden dat de bestaande bedrijfsactiviteiten zodanig zijn ingekrompen en de bedrijfsvoering daarvan is aangepast, dan wel is beëindigd, dat per 2028 woningbouw mogelijk is op de locatie en de directe omgeving en dat alle (ivm de krimp, dan wel de gehele beëindiging van de bedrijfsvoering op deze locatie) vrijkomende gronden en gebouwen daadwerkelijk beschikbaar zijn voor de door gemeente beoogde ontwikkeling en woningbouw in het bijzonder per 2028, incl. sancties;


Een routebeschrijving vindt u op [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl).

- 4) De beoogd koper en gemeente dienen volledige overeenstemming te hebben over de concrete uitwerking van bovengenoemde voorwaarden, welke in detail in een overeenkomst tussen beoogd koper en gemeente worden vastgelegd alvorens tot levering van de aandelen dan wel erfpachtrechten kan worden overgegaan. Vervolgens dienen de beoogd koper en tt. Vasumweg, Amsterdam B.V. een concept koopovereenkomst aan gemeente te overleggen. Vervolgens zal, mede op basis van deze conceptovereenkomst, de gemeente al dan niet toestemming verlenen aan Den Haam XII BV voor levering van de gronden of de aandelenoverdracht;
- 5) Alle financiers van tt. Vasumweg, Amsterdam B.V., alsmede de bestuurders van Den Haam XII B.V. dienen schriftelijk te bevestigen dat:
  - a. Zij zich inhoudelijk niet zullen verzetten tegen het verkrijgen van de hierboven bedoelde overeenstemming tussen gemeente en beoogd koper;
  - b. Zij het voorkeursrecht van gemeente (WVG) zullen respecteren en tevens geen parate executie zullen laten plaatsvinden. Zodra enige voorbereidingen worden getroffen om te komen tot parate executie zal gemeente haar medewerking aan eventuele overdracht direct stopzetten;
- 6) De door gemeente te verlenen toestemming aan overdracht is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest en zie uw reactie graag spoedig tegemoet.

Met vriendelijke groet, 

5.1.2.e

  
F.V.W. van Rossum  
Directeur Grond & Ontwikkeling