

## Gebruiksovereenkomst v27286/0

### De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost BV**, gevestigd te ( 3525 BP) Utrecht , aan de Ptolemaeuslaan 80 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **5.1.2.e** en mevrouw **5.1.2.e**, deze vennootschap hierna te noemen: "OMC",

en

2. De **GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan het Weesperplein 8, 1018 XA te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, mevrouw N. el Mourabiti , hierna te noemen: "de Gemeente",

Gezamenlijk te noemen: 'partijen'

### In aanmerking nemende dat:

- a. OMC eigenaar is van de inrit van de nog te realiseren parkeergarage onder Cluster 4 van project Eleven Square, staande en gelegen te Amsterdam op het perceel (ongeadresseerd) kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1663, hierna te noemen: "de Tunnel";
- b. De Gemeente samen met OMC een tender heeft uitgeschreven om een tijdelijke culturele invulling aan de Tunnel te geven door een partij die samen met lokale ondernemers een cultureel (nacht)programma kan ontwikkelen en zo een bijdrage levert aan het uitgaansleven in het gebied ArenAPoort;
- c. CREATIVE AGENCY B.V. als winnaar uit de tender is gekomen op basis van zijn inschrijving. De Gemeente zal onder de voorwaarden van deze overeenkomst en volgens de voorwaarden van de selectie de Tunnel in gebruik geven aan CREATIVE AGENCY B.V.. De selectiebrochure maakt als **bijlage 2** onderdeel uit van deze overeenkomst;
- d. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee jaar ingaande 1 september 2023 met een mogelijkheid voor partijen om de overeenkomst tussentijds op te zeggen na het verstrijken van 18 maanden na ingangsdatum. Indien ter zijner tijd blijkt dat een verlenging van deze periode mogelijk is, dan zullen partijen hierover drie maanden voorafgaand aan het einde van deze overeenkomst met elkaar in overleg treden;
- e. OMC instemt met het gebruik van de Tunnel door de Gemeente en de onder-gebruikgeving aan CREATIVE AGENCY B.V. onder de voorwaarden zoals genoemd in deze overeenkomst;
- f. De Gemeente zich realiseert en zich ermee akkoord verklaart dat het gebruik van de Tunnel slechts van tijdelijke aard is vanwege de verplichtingen die OMC met diverse partijen is aangegaan om tot de ontwikkeling van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 778 te komen, zodat deze gebruiksovereenkomst zal eindigen op uiterlijk 31 augustus 2025, behoudens afspraken met betrekking tot de verlenging van het gebruik zoals bedoeld onder d.;
- g. De Gemeente zich bovendien realiseert dat bij beëindiging van de gebruiksovereenkomst de Gemeente de Tunnel terstond leeg en ontruimd dient op te leveren overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst;
- h. De Gemeente zich voorts realiseert dat zij geen beroep zal kunnen doen op huur- en/of ontruimingsbescherming;

- i. De Gemeente erkent dat een beroep op de daartoe strekkende huur- en ontruimingsbeschermingsbepalingen, zo zij dit wel zou kunnen doen, in strijd zal zijn met de goede trouw en onzorgvuldig zal zijn jegens OMC, gezien het duidelijke tijdelijke karakter van het gebruik door de Gemeente vanwege het grote belang dat OMC heeft bij het gebruik van de Tunnel die ten dienste staat van haar ontwikkeling op het naastgelegen perceel, en dat een beroep van de Gemeente op huur- en ontruimingsbescherming mitsdien niet gehonoreerd zal worden.

Zijn het volgende overeengekomen:

## **Artikel 1 Gebruik 5.1, 2, b**

### 1.1.

Ingaande 1 september 2023 tot uiterlijk 31 augustus 2025 geeft OMC aan Gemeente 5.1, 2, b in gebruik de Tunnel met ondergrond, erf en overige aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1663 bestaande uit de inrit van de nog te realiseren parkeergarage op Cluster 4 van Eleven Square ('de Tunnel') zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening met lijnarcering. Deze tekening is als **bijlage 1** aan de overeenkomst gehecht en maakt hiervan onderdeel uit.

### 1.2.

Deze overeenkomst eindigt in gevolge artikel 1.1. van rechtswege op 31 augustus 2025, zonder dat opzegging nodig is.

### 1.3.

Deze overeenkomst kan door OMC als door de Gemeente voortijdig door opzegging worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden, met dien verstande dat deze opzegging door OMC pas kan worden ingezet na het verstrijken van 18 maanden van de tweejarige looptijd (ingangsdatum 1 september 2023).

OMC zal voor iedere maand dat ondergebruiker van de Gemeente ( CREATIVE AGENCY B.V.) geen gebruik kan maken van de Tunnel, als omschreven in de eerste zin van dit artikel door OMC als gevolg waarvan de Gemeente genoodzaakt is de overeenkomst met CREATIVE AGENCY B.V. tussentijds te beëindigen - €5.1, 2, b-- per maand aan schadevergoeding aan CREATIVE AGENCY B.V. betalen, zonder tussenkomst van de Gemeente. Doordat er een opzegtermijn van twee maanden geldt voor het opzeggen op basis van 1.3 wordt de maximale periode die ondergebruiker CREATIVE AGENCY B.V. kan mislopen beperkt tot 4 maanden.

Partijen komen nadrukkelijk overeen dat de Gemeente geen partij is in deze afspraak over de schadevergoeding en niet gehouden kan worden aan de nakoming hiervan.

De Gemeente zal de overeenkomst uitsluitend tussentijds opzeggen indien CREATIVE AGENCY B.V. niet uiterlijk op 1 maart 2024 is gestart met de exploitatie, tenzij de Gemeente en CREATIVE AGENCY B.V. na gezamenlijk overleg tot een aanpassing van deze datum komen.

Opzegging dient schriftelijk te geschieden door middel van een aangetekende brief.

### 1.4.

Indien een verlenging van de overeenkomst mogelijk is, zullen partijen tenminste 3 maanden voor de einddatum van de overeenkomst met de elkaar in overleg treden over de mogelijke verlenging van de overeenkomst. Partijen zullen de afspraken met betrekking tot de verlenging opnemen in een allonge die als bijlage onderdeel zal uitmaken van de overeenkomst.

## **Artikel 2 Oplevering / Staat van onderhoud**

### 2.1.

De Tunnel zal door OMC in de huidige staat, "as, is" aan de gemeente worden opgeleverd; deze staat zal bij oplevering middels een fotorapportage worden vastgelegd. De Gemeente verklaart dat de Tunnel in goede staat van onderhoud in ontvangst is genomen. Het bij oplevering op te stellen proces verbaal van oplevering zal als **bijlage 3** onderdeel van deze overeenkomst uit gaan maken.

2.2.

De Gemeente is verplicht als goed huisvader voor de bewaring en het behoud van de Tunnel te zorgen.

### **Artikel 3 Bestemming en gebruik**

3.1.

De Gemeente is verplicht de Tunnel daadwerkelijk, behoorlijk, zelf en bij voortdurende uitsluitend te doen gebruiken als evenementen locatie conform de inschrijving van CREATIVE AGENCY B.V. (bijlage 2). Ieder ander gebruik, alsmede ieder andere bestemming is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van OMC verboden.

3.2.

5.1, 2, b

3.3.

De Gemeente zal zich gedragen naar de mondelinge en /of schriftelijke aanwijzingen die door en / of namens OMC worden gegeven in het belang van het behoorlijk gebruik van de Tunnel.

3.4.

Indien er van overheidswege beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de Tunnel, dan is de Gemeente gehouden aan deze beperkingen, zonder enige aanspraak op OMC tot vergoeding van schade en kosten.

3.5.

Het is de Gemeente verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van OMC veranderingen aan de Tunnel aan te brengen, voorzieningen hieronder begrepen. de Gemeente dient erop toe te zien – en is daarop aan te spreken door OMC - dat de wanden, plafonds en vloeren van de Tunnel vrij zullen blijven van schade door vernieling en bekladding door bijvoorbeeld graffiti, verf of andere substanties]

3.6.

Het is de Gemeente niet toegestaan de vloeren van de Tunnel zwaarder te belasten dan de maximale vloerbelasting van 10 kN/m<sup>2</sup>.

### **Artikel 4 Geen weder in gebruikgeving**

4.1.

De Gemeente is niet bevoegd (met welk doel dan ook) de Tunnel geheel of gedeeltelijk, om niet of tegen een vergoeding in huur, onderhuur, of (mede) gebruik aan derden af te staan, behoudens de toegestane ingebruikgeving van de Tunnel aan CREATIVE AGENCY B.V.. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de Gemeente een direct opeisbare niet voor rechtelijke matiging vatbare boete ter grootte van €<sup>5.1, 2, b</sup> = (zegge 5.1, 2, b euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van OMC op volledige schadevergoeding en onverminderd alle overige rechten van OMC.

### **Artikel 5 Lasten, rechten, belastingen en nutsvoorzieningen**

5.1.

In de Tunnel is een elektra aansluiting aanwezig. De kosten voor het gebruik van de elektra zijn voor rekening van CREATIVE AGENCY B.V. CREATIVE AGENCY B.V. dient zelf afspraken te maken met de huidige abonneerhouder OMC. De kosten voor het elektraverbruik zijn voor rekening van CREATIVE AGENCY B.V. en dienen door CREATIVE AGENCY B.V. rechtstreeks te worden voldaan aan de huidige abonneerhouder OMC. Mocht de elektra-aansluiting onverhoopt uitvallen, dan is OMC niet aansprakelijk voor de (vervolg)schade. OMC zal er alles aan doen om de aansluiting zo snel mogelijk te laten herstellen.

De Tunnel beschikt niet over een aansluiting op gas, riool en de openbare waterleiding.

5.2.

Het gedeelte van de onroerende zaakbelasting dat betrekking heeft op het gebruik van de Tunnel is voor rekening van de Gemeente en zal door OMC aan de Gemeente in rekening worden gebracht.

## **Artikel 6 Schade**

6.1.

Indien in, aan en / of op de Tunnel schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, stelt de Gemeente OMC daarvan onverwijld schriftelijk dan wel mondeling in kennis. De Gemeente is aansprakelijk voor alle schade die aan de Tunnel ontstaat gedurende de periode van het gebruik ingevolge artikel 1.1, tenzij deze schade niet te wijten is aan de Gemeente c.q. CREATIVE AGENCY B.V. en/ of personen en /of goederen die zich namens hen of met hun goedvinden in of nabij de Tunnel bevinden.

## **Artikel 7 Gebreken**

7.1.

OMC staat jegens de Gemeente niet in voor enig (verborgen) gebrek dat het gebruik van de Tunnel, of daarin aangebrachte voorzieningen, mocht verhinderen of verminderen, tenzij OMC bekend is met een gebrek en de Gemeente daar niet van in kennis heeft gesteld. Indien zodanig (verborgen) gebrek schade mocht veroorzaken aan de Gemeente of diens bedrijfsvoering, zal deze voor rekening en risico van de Gemeente zijn. De Gemeente vrijwaart OMC voor aanspraken van derden ten gevolge van (verborgen) gebreken die tot schade leiden aan personen en / of goederen die zich in of nabij de Tunnel bevinden. Eventuele aansprakelijkheid van OMC op grond van artikel 6:174 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten en de Gemeente vrijwaart OMC voor aanspraken van derden uit hoofde van artikel 6:174 BW.

7.2.

OMC draagt er zorg voor dat de Tunnel (dak, vloer, en zijwanden) waterdicht is; voor het overige kan OMC niet verplicht worden tot het plegen van enig onderhoud of het verrichten van reparaties aan de Tunnel. De eindwand (damwand), vloer en dak van de tunnel zijn niet waterdicht. Deze hebben een tijdelijk karakter en lekken. Het lekwater wordt hier afgevoerd onder verantwoordelijkheid van OMC. De Gemeente en CREATIVE AGENCY B.V. zijn hiervan op de hoogte.

## **Artikel 8 Toegang**

8.1.

OMC alsmede alle anderen die OMC daartoe mocht aanwijzen, hebben, na voorafgaande aankondiging aan de Gemeente en CREATIVE AGENCY B.V., te allen tijde toegang tot de Tunnel en worden door de Gemeente en diegenen die in of nabij de Tunnel van namens hem en/ of met zijn goedvinden verblijven, te allen tijde toegelaten.

## **Artikel 9 Vergunningen en Verzekering**

9.1.

De Gemeente dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor eventueel benodigde vergunningen, meldingen en/of ontheffingen.

9.2

De Gemeente is zelf verantwoordelijk en verplicht tot het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zijnde in ieder geval een passende Evenementenverzekering en een WA-verzekering. De Gemeente zal een kopie van de betreffende polissen voor de start van het gebruik van de Tunnel cq. start van het evenement in de Tunnel aan OMC overhandigen.

## Artikel 10 Ontruiming

### 10.1.

Bij beëindiging van de overeenkomst zal de Gemeente de Tunnel met al het zijne en met allen die zich namens hem en / of met zijn goedvinden in of nabij de Tunnel bevinden, ontruimen, en in oorspronkelijke staat en bezemschoon achterlaten, zoals vastgelegd in het proces verbaal van oplevering (**bijlage 3**) onder afgifte aan OMC van de op de sloten passende sleutels.

### 10.2.

Voor iedere kalenderdag dat de Gemeente nalatig blijft aan het in het eerste lid gestelde te voldoen, verbeurt de Gemeente aan OMC zonder voorafgaande ingebrekestelling een direct opeisbare boete van €<sup>5.1, 2, b</sup> = (zegge 5.1, 2, b euro) per kalenderdag, onverminderd het recht van OMC op volledige schadevergoeding, en onverminderd alle overige rechten van OMC.

## Artikel 11 Afstand huur- en ontruimingsbescherming

### 11.1

Mocht er onverhoopt sprake van zijn dat deze overeenkomst kwalificeert als een huurovereenkomst, dan doet de Gemeente voor dat geval uitdrukkelijk afstand van enig recht op huur- en ontruimingsbescherming en van alle eventuele aanspraken jegens OMC in verband met de beëindiging van het gebruik van de Tunnel en de beëindiging van deze overeenkomst.

### 11.2

Deze overeenkomst zal op eerste verzoek van OMC worden vastgelegd in een notariële akte welke op eerste verzoek van OMC zal worden verleden en waaraan de Gemeente haar onvoorwaardelijke medewerking zal verlenen. de Gemeente verleent hierbij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan OMC tot ondertekening van de notariële akte namens de Gemeente. In de notariële akte zal het volgende beding worden opgenomen: "*Indien de Gemeente de Tunnel niet uiterlijk op 31 augustus 2025 - dan wel zoveel later als partijen zijn overeengekomen bij een eventuele verlenging van de gebruiksovereenkomst - leeg en ontruimd aan OMC oplevert, heeft OMC – op grond van deze akte als executoriale titel – het recht om over te gaan tot ontruiming van de Tunnel en een machtiging om de ontruiming (middels een deurwaarder) zelf te doen bewerkstelligen, met alle middelen rechtens. De kosten daarvoor komen voor rekening van de Gemeente, welke onder andere zijn die van de deurwaarder, (arbeid en materialen van) de slotenmaker, de ontruimingsploeg en de kosten van transport, afvoeren en eventueel verzekering en opslag van roerende zaken.*".

## Artikel 12 Beëindiging overeenkomst

### 12.1

Ongeacht de sancties die in deze overeenkomst worden gesteld op overtreding van een bepaling, geeft iedere tekortkoming in de nakoming van een bepaling uit deze overeenkomst OMC het recht om deze overeenkomst zonder vergoeding van schade en/of kosten te beëindigen nadat de Gemeente door OMC in gebreke is gesteld met inachtneming van een termijn van zeven dagen om de niet nakoming te doen herstellen en de Gemeente vervolgens hiermee in verzuim is..

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Amsterdam op 17 november 2023

Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied  
Amsterdam Zuidoost BV

de heer <sup>5.1, 2, e</sup>  
Directeur Projectontwikkeling AM regio NoordWest.

5.1, 2, e

17/11/2023

Mevrouw <sup>5.1, 2, e</sup>  
Director Operations Ballast Nedam Development

5.1, 2, e

20/11/2023

De Gemeente Amsterdam  
(Gemeentelijk Vastgoed)

30 november 2023

5.1, 2, e

Gemeentelijk vastgoed

.....[naam]

-----

Nadia el Mourabiti  
Directeur Gemeentelijk Vastgoed

Bijlage(n)

- Bijlage 1: tekening Tunnel
- Bijlage 2: Inschrijving KvK Creative Agency B.V. en Litt Holding B.V.
- Bijlage 3: Proces verbaal van oplevering