



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TEVENS HOUDENDE EEN OVEREENKOMST TOT
VESTIGING VAN EEN OPSTALRECHT
INZAKE FOPPINGADREEF 26, AMSTERDAM ZUIDOOST**

De Gemeente AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost, correspondentie-adres postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, hierbij vertegenwoordigd door de heer P. van Rossum, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelende op grond van het aan hem door het College van Burgemeester en Wethouders verleende mandaat d.d. 28 mei 2002, gewijzigd d.d. 11 januari 2005 en tevens krachtens het aan hem op grond van artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 10.12 Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester verleende mandaat d.d. 15 september 2003, hierna te noemen 'de Gemeente'

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE VASTGOED B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39082024, hierbij vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE HOLDING B.V., gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200479, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MEANT TO BE B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Jan van Zutphenstraat 117, 1069 RR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200475, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door 5.1, 2, e zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen 'exploitant',

de Gemeente en exploitant hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond, plaatselijk bekend als Foppingadreef 26, 1102 CX Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M nummer 773, gedeeltelijk, ter grootte van circa 4927 m², welk perceel op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04001- met enkele arcering is aangegeven;
- b. Op het onder a. genoemde perceel grond is door ABN-AMRO een kantoorgebouw opgericht met een totaal bruto-vloeroppervlak van 11.644,5 m², welk gebouw gedurende een aantal jaren door ABN-AMRO als kantoor is gebruikt;
- c. ABN-AMRO heeft aan de Gemeente te kennen gegeven dit kantoorgebouw niet meer te willen gebruiken en te zullen verlaten;
- d. De Gemeente heeft daarom onderzocht of er mogelijkheden zijn dit gebouw –nadat ABN-AMRO het verlaten heeft- tijdelijk een functie te geven die past binnen de doelstellingen van gemeentelijk beleid;
- e. De Gemeente is daarbij tot de conclusie gekomen dat –gezien het tekort aan goedkope woonruimte - het de voorkeur verdient het gebouw tijdelijk als woonruimte voor mensen met een laag inkomen te gebruiken;
- f. Exploitant heeft zich bij de Gemeente gemeld als gegadigde voor de tijdelijke exploitatie van dit gebouw;
- g. Partijen hebben afgesproken dat de Gemeente het gebouw en het bijbehorend terrein aan exploitant voor een periode van vijftien jaar en zes maanden ter beschikking zal stellen, dat exploitant het gebouw vervolgens voor zijn rekening en risico zal verbouwen tot goedkope huurwoningen, dat exploitant zich zal inspannen deze huurwoningen bij voorkeur te verhuren

5.1, 2, e

5.1, 2, e

- aan jongeren en mensen met een laag inkomen, dat exploitant deze goedkope huurwoningen gedurende vijftien jaar voor zijn rekening en risico zal exploiteren en dat exploitant het gebouw tenslotte voor zijn rekening en risico zal slopen en het terrein leeg en ontruimd aan de Gemeente zal opleveren;
- h. De hierboven onder g. genoemde terbeschikkingstelling zal geschieden in de vorm van een huurafhankelijk opstalrecht.. Dat wil zeggen dat de Gemeente het terrein voor vijftien jaar en zes maanden aan exploitant zal verhuren en dat de Gemeente een opstalrecht, aangegeven met kruisarcering op bijgevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04002- ten behoeve van exploitant voor dezelfde periode op het gebouw zal vestigen. Huurrecht en opstalrecht zullen onverbrekelijk aan elkaar verbonden zijn en niet los van elkaar kunnen bestaan.
- i. Exploitant is een overeenkomst met ABN AMRO aangegaan, die onder meer handelt over het nemen van verkeerstechnische maatregelen op het terrein van ABN AMRO, dat naast het perceel Foppingadreef 26 ligt. ABN AMRO zal deze verkeersmaatregelen uitvoeren, bekostigen en het desbetreffende gedeelte van haar terrein aan exploitant verhuren. In deze overeenkomst tussen exploitant en ABN AMRO is tevens bepaald dat de thans nog jegens de Gemeente bestaande verplichting van ABN AMRO om het gebouw te slopen op exploitant overgaat op het moment van de start van de bouwactiviteiten.
- j. Partijen hebben ter uitwerking van bovengenoemde afspraken onderhandelingen gevoerd en wensen het resultaat daarvan in deze overeenkomst vast te leggen ;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst hebben de hierna volgende begrippen de daarachter vermelde betekenis :

Bruikbare Omgevingsvergunning :

Een omgevingsvergunning waartegen:

- a. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking ervan geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel
- b. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking ervan een bezwaarschrift en een schorsingsverzoek zijn ingediend, er nog geen beslissing op bezwaar voor handen is en het schorsingsverzoek is afgewezen, dan wel
- c. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking ervan wel een bezwaarschrift, maar geen schorsingsverzoek is ingediend, en er nog geen beslissing op bezwaar voor handen is, dan wel
- d. binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking van de beslissing tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring van het tegen de vergunning gerichte bezwaar, daartegen geen beroep is ingesteld, dan wel
- e. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de beslissing tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring – van het tegen de vergunning gerichte bezwaar, daartegen en beroepschrift en een schorsingsverzoek zijn ingediend, er nog geen uitspraak omtrent het beroep voor handen is en het schorsingsverzoek is afgewezen, dan wel
- f. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de beslissing tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring van het tegen de vergunning gerichte bezwaar, daartegen een beroepschrift, maar geen schorsingsverzoek is ingediend, en er nog geen uitspraak omtrent het beroep voor handen is, dan wel
- g. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de uitspraak tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring van het beroep daartegen geen hoger beroep is ingesteld, dan wel
- h. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de uitspraak tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring van het beroep daartegen een hoger beroepschrift en een schorsingsverzoek zijn ingediend, er nog geen uitspraak in hoger beroep voor handen is en het schorsingsverzoek is afgewezen, dan wel
- i. binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de uitspraak tot niet-ontvankelijk- dan wel ongegrond verklaring van het beroep daartegen een hoger beroepschrift, maar geen schorsingsverzoek is ingediend, en er nog geen uitspraak in hoger beroep voor handen is.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Exploitatieperiode :

De periode waarin exploitant het gebouw exploiteert. Deze periode vangt aan op de datum waarop de gemeente het gebouw overeenkomstig artikel 12 aan exploitant ter beschikking stelt. De exploitatieperiode eindigt in ieder geval vijftien jaar na de bouwkundige oplevering van de aan te leggen huurwoningen.

Gebouw :

Het door ABN-AMRO gebouwde gebouw aan de Foppingadreef 26 te Amsterdam Zuidoost.

Overeenkomst :

Deze samenwerkingsovereenkomst.

Structuur van de samenwerking :

De organisatiestructuur waarin Partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen samenwerken, zoals uitgewerkt in artikel 3 van deze overeenkomst.

Terrein :

Het gehele terrein van het perceel Foppingadreef 26 inclusief de grond onder het gebouw.

Artikel 2 Doel en beoogde gang van zaken

Doel : Partijen beogen met elkaar samen te werken teneinde te komen tot de realisatie, exploitatie en sloop van goedkope huurwoningen in het gebouw voor de duur van vijftien jaar en zes maanden.

Beoogde gang van zaken : De Gemeente zal het gebouw daartoe aan exploitant ter beschikking stellen. De Gemeente zal ten behoeve van exploitant een opstalrecht (zie bijgevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04002-) op het gebouw vestigen voor de duur van vijftien jaar en zes maanden. De Gemeente zal het terrein aan exploitant verhuren voor een periode die gelijk is aan de looptijd van het opstalrecht. Opstalrecht en huurrecht zullen onverbrekkelijk aan elkaar verbonden zijn en niet los van elkaar kunnen bestaan. Na de overdracht van het gebouw aan exploitant zal exploitant dit gebouw – nadat hij de daartoe vereiste vergunningen heeft verkregen- verbouwen tot goedkope huurwoningen en zich inspannen deze huurwoningen bij voorkeur te verhuren aan jongeren en mensen met een laag inkomen. Exploitant zal deze huurwoningen voor maximaal vijftien jaar exploiteren. Na het einde van de exploitatieperiode zal exploitant het gebouw voor zijn rekening en risico slopen en het terrein leeg en ontruimd aan de Gemeente opleveren.

Het in dit artikel genoemde doel en de in dit artikel beoogde gang van zaken worden uitgewerkt in deze samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 3 Structuur van de samenwerking

3.1 Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst was het nog niet bekend of er een Projectgroep zal worden ingesteld. Mocht die Projectgroep worden ingesteld, dan komen partijen daarover het volgende overeen :

3.2 De Projectgroep bestaat uit de projectleider van de Gemeente en de projectleider van exploitant. De projectleider van de Gemeente is voorzitter van de Projectgroep en draagt zorg voor de verslaglegging. De Projectgroep komt tenminste eenmaal per maand bijeen en verder zo vaak als de leden van de Projectgroep daar gezamenlijk toe besluiten. De leden van de Projectgroep kunnen zich tijdens bijeenkomsten van de Projectgroep laten ondersteunen door medewerkers van hun eigen organisatie. In de Projectgroep voeren Partijen overleg over de voortgang en de stand van zaken bij de realisatie van de in artikel 2 omschreven doelen.

3.3. De Projectgroep is bevoegd een ontwerpgroep of andere werkgroepen in te stellen en tevens opdrachten aan adviseurs c.q. derden te verstrekken. Over de kosten van deze adviseurs dienen Partijen vooraf afspraken gemaakt te hebben in de Projectgroep. Zonder een dergelijke afspraak komen de kosten van adviseurs c.q. derden voor rekening van de partij die de opdracht verstrekt.

3.4. De samenwerking heeft louter het doel om het project te realiseren. Partijen hebben niet de bedoeling om samen te werken ten aanzien van de exploitatie. Alle resultaten en huurinkomsten komen ten gunste van exploitant.

Artikel 4 Taken van exploitant

Exploitant zal in het kader van de in artikel 2 genoemde doelen de volgende werkzaamheden verrichten

- het zitting nemen in de Projectgroep (indien deze wordt ingesteld) en in eventueel in te stellen werkgroepen, adviesgroepen en dergelijke
- het verstrekken van alle gevraagde informatie aan de Gemeente over de stand van zaken.
- het opstellen van een Voorlopig Ontwerp
- het opstellen van een Definitief Ontwerp
- het opstellen en indienen van aanvragen voor omgevingsvergunning(en) en andere, eventueel

- benodigde vergunningen
- het verbouwen van het gebouw
 - het inrichten van het terrein
 - het opstellen van een Plan van Aanpak voor de verhuur en het beheer van de huurwoningen, die door verbouwing van het gebouw zullen ontstaan. Dit Plan van Aanpak dient aan de Gemeente te worden voorgelegd.

Artikel 5 Taken van de Gemeente

De Gemeente zal in het kader van de in artikel 2 genoemde doelen de volgende taken verrichten :

- het voorzitten van de Projectgroep (indien deze wordt ingesteld) en van eventueel in te stellen werkgroepen, adviesgroepen e.d.;
- het voeren van het secretariaat van de Projectgroep (indien deze wordt ingesteld) en van de eventueel in te stellen werkgroepen, adviesgroepen e.d.;
- het leveren van informatie aan exploitant over :
 - de gang van zaken bij de voor realisatie vereiste publiekrechtelijke procedures
 - de regels en eisen ten aanzien van parkeren op het terrein
 - de eisen die de Gemeente stelt aan de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 6 Publiekrechtelijke aspecten

6.1 Het vigerende bestemmingsplan staat gebruik van het gebouw als woonruimte niet toe. De Gemeente zal zich inspannen de benodigde juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van de in artikel 2 beoogde doelen. De Gemeente zal daartoe de benodigde besluitvormingsprocedure in gang zetten.

6.2 De Gemeente is geheel vrij in het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten. Het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten vormt geen onderwerp van deze overeenkomst.

6.3 De Gemeente is niet aansprakelijk jegens exploitant voor het niet dan wel later tot stand komen van de benodigde publiekrechtelijke besluiten en/of voor het toevoegen van bezwarende voorwaarden aan besluiten, ook wanneer het besluiten van andere overheden betreft.

Artikel 7 Kostenverhaal

Voor zover er voor het realiseren van de in artikel 2 beschreven doelen een omgevingsvergunning vereist is en deze omgevingsvergunning onder het vigerende bestemmingsplan niet verleend kan worden, is de Gemeente wettelijk verplicht en bevoegd de daarvoor in aanmerking komende kosten te verhalen op de houder van die (toekomstige) omgevingsvergunning, op de wijze zoals in de Wro voorzien.

Onder "kosten" worden hier de kosten verstaan zoals bedoeld in hoofdstuk 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Artikel 8 Opstalrecht

Partijen komen overeen dat de Gemeente ten behoeve van exploitant een opstalrecht op het gebouw zal vestigen.

De kosten van de notariële werkzaamheden, de inschrijving in de openbare registers en de daarop van toepassing zijnde belastingen komen voor rekening van exploitant.

Het opstalrecht gaat in op de eerste of de zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de eventueel door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning bruikbaar is geworden. In de notariële akte van vestiging zal worden opgenomen dat het opstalrecht geacht wordt te zijn ingegaan op de eerste of de zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden.

De Gemeente zal binnen twee weken na de datum waarop de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden hiervan schriftelijk mededeling aan exploitant doen.

Het opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van vijftien jaar en zes maanden met ingang van de datum die in de derde en vierde volzin van dit artikel wordt omschreven. Het opstalrecht zal van rechtswege eindigen door het verstrijken van de hier overeengekomen periode, zonder dat enige opzegging daartoe vereist is.

Alle fiscale gevolgen van de vestiging en van het hebben van het opstalrecht komen voor rekening van exploitant, ook al is de aanslag op naam van de Gemeente gesteld..

Ter beschikkingstelling en aanvaarding gebouw

5.1, 2, e

5.1, 2, e

De Gemeente zal het gebouw binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning van exploitant bruikbaar is geworden leeg en ontruimd en verder in de staat zoals ABN-AMRO het gebouw aan de Gemeente heeft opgeleverd aan exploitant ter beschikking stellen. De Gemeente is hiertoe niet verplicht wanneer ABN-AMRO het gebouw niet, of niet tijdig aan de Gemeente oplevert. Exploitant zal het gebouw aanvaarden in de staat zoals beschreven in de vorige alinea, met dien verstande dat :

- a. het gebouw bij aanvang van het opstalrecht in milieuhygiënische zin op grond van de het Wet Bodembescherming geschikt is voor de in artikel 2 omschreven doelen.
- b. het gebouw vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de Gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- c. de Gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouw aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);
- d. de Gemeente ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk is, noch gehouden is enige vergoeding of compensatie aan exploitant te bieden.

Van de ter beschikking stelling door de Gemeente en de aanvaarding door exploitant zal een proces verbaal worden opgemaakt dat door beide Partijen zal worden ondertekend.

Asbest

Het gebouw is door ABN-AMRO gerealiseerd in 1998. Aangezien vanaf 1 januari 1994 geen asbest verwerkt mag worden in gebouwen, installaties enz. is nader onderzoek volgens Bouwtoezicht niet noodzakelijk.

Bodem De bodem is volgens de bodembeheerskaart in milieutechnische zin geschikt om over te dragen en te gebruiken voor de bedoelde bestemming. Indien een milieutechnisch onderzoeksrapport is vereist voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, dient exploitant hiervoor zorg te dragen

Economische levering

Indien de akte tot vestiging van het opstalrecht niet wordt verleden op of direct na de datum dat het gebouw aan exploitant ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze overeenkomst, is op deze datum sprake van een economische levering. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting.

Het is exploitant bekend dat een aanvullende aanslag overdrachtsbelasting kan worden opgelegd indien tussen de data van economische levering en vestiging van het opstalrecht sprake is van een waardevermeerdering van het gebouw door een verbouwing. In dat geval kan aan exploitant een aanvullende aanslag overdrachtsbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd.

Voor zover een economische levering plaatsvindt, is de Gemeente wettelijk verplicht de economische levering te melden aan de Belastingdienst. Daarnaast is exploitant zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering aangifte van overdrachtsbelasting te doen.

Retributie

Exploitant is voor het opstalrecht geen retributie verschuldigd. Als Bijlage 2 is bij deze overeenkomst een Taxatierapport d.d. 4 oktober 2013 van Makelaardij Jelle Keij B.V. te Amsterdam gevoegd, welk rapport in opdracht van de Gemeente is opgesteld.

Waarborgsom

De Gemeente zal exploitant geen waarborgsom vragen.

Verbouwing

Exploitant is verplicht het gebouw te verbouwen tot goedkope huurwoningen.

Exploitant is verplicht deze verbouwing uiterlijk één maand na het bruikbaar worden van de omgevingsvergunning te doen aanvangen en daar onafgebroken mee door te gaan.

Sloop

Exploitant is verplicht het gebouw binnen twee maanden na het einde van de exploitatieperiode, maar vóór het einde van het opstalrecht, om welke reden dan ook, voor zijn rekening en risico te slopen. De sloop dient uiterlijk op de laatste dag van de tweede maand na het einde van de exploitatieperiode, maar in ieder geval op de laatste dag van het opstalrecht voltooid te zijn.

Exploitant is tevens verplicht het gebouw bij tussentijds beëindigen van het opstalrecht om welke reden dan ook, voor zijn rekening en risico te slopen. Exploitant is voorts verplicht het gebouw voor zijn rekening en risico te slopen bij tussentijds beëindigen van deze overeenkomst, om welke reden dan ook, met uitzondering van het geval dat exploitant deze overeenkomst op grond van het bepaalde in het tweede of het derde lid van artikel 20 ontbindt voordat de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden. In de gevallen zoals omschreven in de vorige twee volzinnen dient de sloop binnen twee maanden na

5.1, 2, e

5.1, 2, e

het tussentijds beëindigen van het opstalrecht dan wel na het tussentijds beëindigen van deze overeenkomst voltooid te zijn.

Bijzondere bepalingen

- Artikel 5 : 105, lid 3 B.W. is niet van toepassing op het opstalrecht.
- Het opstalrecht voor het gebouw is onverbreekelijk verbonden met de huurovereenkomst voor het terrein. Dat wil zeggen dat het opstalrecht van rechtswege te niet gaat op het moment dat en in het geval dat de huurovereenkomst voor het terrein om welke reden dan ook ophoudt te bestaan. In het geval dat het opstalrecht ophoudt te bestaan als gevolg van het te niet gaan van de huurovereenkomst kan exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling, vergoeding, verrekening of teruggave van betaalde bedragen.
- Het is exploitant niet toegestaan overeenkomsten met derden ten aanzien van het gebouw of gedeelten daarvan aan te gaan voor een langere periode dan de looptijd van het opstalrecht. Exploitant zal er voor zorg dragen dat alle overeenkomsten met derden ten aanzien van het gebouw of gedeelten daarvan zullen eindigen op het moment waarop het opstalrecht eindigt.
- Bij het einde van het opstalrecht, om welke reden dan ook, kan exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling, vergoeding, verrekening of teruggave van betaalde bedragen.

Artikel 9 Huurovereenkomst

Partijen zullen voor het terrein een huurovereenkomst met elkaar aangaan. Deze huurovereenkomst gaat op dezelfde dag als het in artikel 8 genoemde opstalrecht in, namelijk op de eerste of zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de door de gemeente eventueel te verlenen omgevingsvergunning bruikbaar is geworden, en wordt aangegaan voor een periode van vijftien jaar en zes maanden.

Deze huurovereenkomst is als Bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.

Huurprijs

Exploitant zal voor de huur van het terrein een marktconforme huurprijs betalen. Over de eerste vier maanden van het eerste huurjaar wordt geen huurprijs in rekening gebracht. Met ingang van de eerste dag van de vijfde maand van het eerste huurjaar bedraagt de huurprijs €5.1, 2, b

5.1, 2, b (euro) per jaar. Over deze huurprijs wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht. Deze huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, gewijzigd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2014=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde huurprijs wordt als volgt berekend : de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt gewijzigd, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt gewijzigd. De huurprijs zal nimmer dalen beneden het bedrag van de aanvangshuurprijs. Voor de geldigheid van een nieuwe, geïndexeerde huurprijs is het niet vereist dat hiervan tevoren door verhuurder aan huurder mededeling is gedaan.

Inrichting en onderhoud

Exploitant zal het terrein in overleg met de Gemeente inrichten. De kosten van inrichting komen voor rekening van exploitant.

Exploitant dient er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het terrein en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

Exploitant dient het terrein te onderhouden, af te grenzen en te beveiligen.

Bodem :

De bodem is volgens bodembeheerskaart in milieutechnische zin geschikt om over te dragen en te gebruiken voor de bedoelde bestemming.

Indien een milieutechnisch onderzoeksrapport vereist is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, dient exploitant hiervoor zorg te dragen.

Bijzondere bepalingen

De huurovereenkomst voor het terrein is onverbreekelijk verbonden met het opstalrecht voor het gebouw. Dat wil zeggen dat de huurovereenkomst van rechtswege te niet gaat op het moment dat en in het geval dat het opstalrecht om welke reden dan ook ophoudt te bestaan.

5.1, 2, e

5.1, 2, €

Mocht exploitant gebruik maken van de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst, zoals beschreven in de leden twee, drie en vier van artikel 20, dan is het onmiddellijke gevolg daarvan dat de huurovereenkomst tegelijk en tegelijkertijd met deze overeenkomst wordt ontbonden. In het geval van een dergelijke ontbinding kan exploitant jegens de gemeente geen aanspraak maken op teruggave van betaalde huurpenningen, enige schadeloosstelling, vergoeding of verrekening. Het is huurder niet toegestaan overeenkomsten met derden ten aanzien van het gehuurde of gedeelten daarvan aan te gaan voor een langere periode dan de looptijd van de tijdelijke huurovereenkomst. Huurder zal er zorg voor dragen dat alle overeenkomsten met derden ten aanzien van het gehuurde of gedeelten daarvan zullen eindigen op het moment waarop de tijdelijke huurovereenkomst eindigt. Bij het einde van de huurovereenkomst, om welke reden dan ook, zal exploitant het gehuurde terrein, ontdaan van al hetgeen exploitant daarop heeft aangebracht of aangelegd, ontruimd aan de Gemeente opleveren.

Artikel 10 Verkeersaspecten

Voor het realiseren van de in artikel 2 genoemde doelen zijn verkeersmaatregelen nodig om te komen tot een betere ontsluiting van het gebouw. Exploitant is met ABN-AMRO overeen gekomen dat deze verkeersmaatregelen zullen worden uitgevoerd op het naastliggende terrein dat door de Gemeente aan ABN AMRO in erfpacht is uitgegeven. Exploitant is onder meer over deze verkeersmaatregelen een overeenkomst met ABN AMRO aangegaan. Deze overeenkomst houdt onder meer in dat ABN AMRO de op haar terrein te nemen verkeersmaatregelen ontwerpt, uitvoert en bekostigt en het desbetreffende gedeelte van haar terrein aan exploitant verhuurt.

Artikel 11 Geluidhinder

In verband met de nabijheid van trein, metro en wegen zullen geluidswerende maatregelen moeten worden genomen. De kosten daarvan komen voor rekening van exploitant.

Artikel 12 Ter beschikkingstelling en Beheer gebouw

12.1 De Gemeente zal het gebouw zo spoedig mogelijk na de dag waarop de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden leeg en ontruimd aan exploitant ter beschikking stellen en verder in de staat waarin ABN-AMRO het gebouw aan de Gemeente heeft opgeleverd. De Gemeente is hiertoe niet verplicht wanneer ABN-AMRO het gebouw niet of, niet tijdig aan de Gemeente oplevert.

12.2 Exploitant zal het gebouw in lege en ontruimde staat aanvaarden en verder in de staat waarin het zich bij de oplevering door ABN-AMRO aan de Gemeente bevindt. Op deze aanvaarding is tevens het bepaalde omtrent aanvaarding in artikel 8 van deze overeenkomst van toepassing. Van deze ter beschikkingstelling en aanvaarding zal een proces-verbaal worden opgemaakt dat door beide Partijen zal worden ondertekend.

12.3 Het gebouw komt voor rekening en risico van exploitant met ingang van de dag waarop het gebouw door de Gemeente aan exploitant ter beschikking wordt gesteld, ook gedurende de periode dat de verbouwingswerkzaamheden nog niet zijn begonnen. Zolang het gebouw nog leeg staat is exploitant verantwoordelijk voor het leegstandsbeheer, waaronder het tegen gaan van kraken en vandalisme.

12.4 Gedurende de periode die aanvangt op de dag van aanvang van deze overeenkomst en die loopt tot de dag dat het opstalrecht wordt gevestigd, zullen Partijen zich in financiële zin jegens elkaar gedragen alsof het opstalrecht reeds is gevestigd. Dat wil zeggen dat alle lasten en belastingen, verbonden aan en/of voortvloeiend uit de eigendom van het gebouw met ingang van de dag waarop ABN AMRO het gebouw aan de Gemeente heeft overgedragen voor rekening van exploitant komen.

Artikel 13 Sloop

Door ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst ontstaat voor exploitant de verplichting het gebouw voor zijn rekening en risico te slopen :

- binnen twee maanden na het einde van de exploitatieperiode, maar in ieder geval vóór het einde van het opstalrecht, om welke reden dan ook
- binnen twee maanden na het tussentijds beëindigen van deze samenwerkingsovereenkomst, om welke reden dan ook.

Exploitant heeft echter geen verplichting het gebouw voor zijn rekening en risico te slopen wanneer hij deze samenwerkingsovereenkomst op grond van het bepaalde in het tweede of het derde lid van artikel 20 ontbindt vóór het moment waarop de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden, .

Artikel 14 Concerngarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van exploitant zullen zowel het moederbedrijf Newave Holding B.V., (statutaire zetel Heemstede, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34200479) als de hieronder vallende werkmaatschappij Newave Kliniek B.V. (statutaire zetel Almere, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116 2hg, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 39085071) binnen twee weken na het aangaan van deze overeenkomst een notariële concerngarantie afgeven en deponeren bij het Handelsregister te Amsterdam waarbij zij zich ieder afzonderlijk aansprakelijk stellen voor alle schulden van exploitant aan de Gemeente. Deze concerngaranties zullen in stand blijven tot twee maanden na het beëindigen van deze overeenkomst. Daarnaast zullen Newave Holding B.V. en Newave Kliniek B.V. op de dag van ondertekening van deze overeenkomst tevens ieder een borgstellingsovereenkomst met de Gemeente aangaan waarbij zij zich ieder afzonderlijk onherroepelijk borg stellen voor alle schulden van exploitant aan de Gemeente. Alle af te geven concerngaranties alsmede een copie van de ondertekende borgstellingsovereenkomsten zijn als bijlagen 4 tot en met 7 bij deze overeenkomst gevoegd. De Gemeente gaat er mee accoord dat deze concerngaranties, indien deze niet zijn ingeroepen, twee maanden na het beëindigen van deze overeenkomst door de afgevendende vennootschappen zullen worden ingetrokken. In verband met het bepaalde in dit artikel zullen Newave Holding B.V. en Newave Kliniek B.V. deze samenwerkingsovereenkomst mede ondertekenen.

Artikel 15 Fiscale aspecten

Alle fiscale gevolgen van deze overeenkomst, waaronder in ieder geval de fiscale gevolgen van het ter beschikking stellen van het gebouw aan exploitant, het aangaan van de huurovereenkomst en het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van exploitant, ook al wordt de aanslag op naam van de Gemeente gesteld.

Artikel 16 Europeesrechtelijke aspecten

16.1 Exploitant is verplicht zich te houden aan de Europeesrechtelijke regelgeving, in het bijzonder de regelgeving ten aanzien van aanbesteding, staatssteun en mededinging. Mocht exploitant enige Europeesrechtelijke regel overtreden, dan komen alle gevolgen daarvan voor rekening van exploitant. Mocht het overtreden van enige Europeesrechtelijke regel door exploitant ertoe leiden dat aan de Gemeente een sanctie wordt opgelegd door een Europese en/of nationale autoriteit dan wel door een Europese en/of nationale rechter, dan komt die sanctie en alle gevolgen daarvan voor rekening van exploitant.

16.2 Exploitant is verplicht de Gemeente te vrijwaren voor alle gevolgen, waaronder begrepen alle aanspraken van derden, van het overtreden door exploitant van enige Europeesrechtelijke regel. Exploitant is echter niet verplicht de Gemeente te vrijwaren voor de eventuele gevolgen van de keuze van de Gemeente om deze samenwerkingsovereenkomst met exploitant aan te gaan.

16.3 Mocht deze overeenkomst door een besluit of uitspraak van een Europese en/of nationale autoriteit dan wel van een Europese en/of nationale rechter worden ontbonden dan wel geheel of gedeeltelijk niet uitvoerbaar zijn, dan komen alle gevolgen daarvan voor rekening van exploitant. Exploitant kan dan jegens de gemeente geen enkele aanspraak maken op enige vergoeding, schadeloosstelling of verrekening.

Artikel 17 Verbod vervreemding

Het is exploitant niet toegestaan het opstalrecht over te dragen of toe te delen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 18 Verbod overdracht contractuele positie

Het is exploitant niet toegestaan de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst en/of de rechten en verplichtingen uit de overeenkomsten die daar het gevolg van zijn, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huurovereenkomst voor het terrein, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen of toe te delen dan wel in te brengen in een rechtspersoon of personenassociatie. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het staat exploitant vrij deze samenwerkingsovereenkomst, de huurovereenkomst of de rechten voortvloeiende uit deze overeenkomsten te gebruiken als zekerheidsstelling in het kader van het verkrijgen van financiering.

Artikel 19 Vrijwaring

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Exploitant is verplicht de Gemeente te vrijwaren voor alle aanspraken van derden, die het gevolg zijn van deze overeenkomst dan wel van de uit deze overeenkomst voortvloeiende vervolgovereenkomsten.

Artikel 20 Ontbindende voorwaarden

20.1 De Gemeente gaat deze overeenkomst aan onder de ontbindende voorwaarde dat het gebouw niet of niet tijdig door ABN-AMRO aan de Gemeente ter beschikking wordt gesteld. Van het in vervulling gaan van deze ontbindende voorwaarde zal de Gemeente binnen uiterlijk twee weken nadat het tot ontbinding leidende feit zich heeft voorgedaan, schriftelijk mededeling aan exploitant doen.

Bij ontbinding van deze overeenkomst als gevolg van het in vervulling gaan van de hierboven beschreven ontbindende voorwaarde kan exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige vergoeding, schadeloosstelling of verrekening.

20.2 Exploitant zal deze overeenkomst door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst of een deurwaardersexploit gedurende drie maanden na aanvangsdatum van deze overeenkomst kunnen ontbinden indien zij er niet in slaagt om financiering voor de realisatie van het gehele project te verkrijgen.

20.3 Exploitant is bevoegd deze overeenkomst door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst of een deurwaardersexploit te ontbinden wanneer zij als gevolg van handelen of nalaten van de gemeente op uiterlijk op 1 januari 2016 geen bruikbare omgevingsvergunning voor de verbouwing heeft verkregen.

20.4 Exploitant is voorts bevoegd deze overeenkomst door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst of een deurwaardersexploit te ontbinden indien de voor exploitatie vereiste vergunningen als gevolg van handelen of nalaten van de gemeente op 1 januari 2016 nog niet zijn afgegeven.

20.5 Wanneer exploitant deze overeenkomst ontbindt, om welke reden dan ook, nadat de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden blijft exploitant verplicht het gebouw voor zijn rekening en risico te slopen, zoals onder meer bepaald onder het kopje "Sloop" in artikel 8 van deze overeenkomst en in artikel 13 van deze overeenkomst..

20.6 In alle gevallen waarin exploitant deze overeenkomst ontbindt kan exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op teruggave van betaalde huurpenningen, enige schadeloosstelling, vergoeding of verrekening.

Artikel 20A HUUROVEREENKOMST tussen exploitant en ABN-AMRO

Exploitant is met de ABN AMRO een huurovereenkomst aangegaan zoals vermeld in onderdeel i van de considerans van deze samenwerkingsovereenkomst. In artikel 3 van deze huurovereenkomst wordt onder meer bepaald dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de door exploitant aangevraagde omgevingsvergunning op 1 maart 2015 onherroepelijk is.

Exploitant beseft dat hij de in de voorgaande zin gememoreerde afspraak met de ABN-AMRO heeft gemaakt in strijd met hetgeen de gemeente hem daarover heeft geadviseerd en zonder enig verder overleg met de gemeente hierover. Mocht de door exploitant beoogde omgevingsvergunning op 1 maart 2015 om welke reden dan ook niet verieend dan wel niet onherroepelijk zijn, dan komen alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van exploitant en kan exploitant jegens de gemeente geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling en/of verrekening.

Mocht de huurovereenkomst tussen exploitant en ABN AMRO, zoals vermeld in onderdeel i van de considerans van deze samenwerkingsovereenkomst, niet tot stand komen dan wel eerder eindigen dan het in artikel 8 vermelde opstalrecht en de in artikel 9 vermelde huurovereenkomst, dan ontheft dit exploitant niet van zijn verplichtingen uit deze samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 21 Aanvang, duur en einde van deze overeenkomst

Deze overeenkomst gaat in op de dag dat de tweede partij deze overeenkomst heeft ondertekend en eindigt –onverkort het bepaalde in artikel 22- op de dag dat zowel de huurovereenkomst als het opstalrecht zijn beëindigd en nadat exploitant aan zijn sloopverplichting heeft voldaan.

De huurovereenkomst voor het terrein en het opstalrecht op het gebouw gaan in op de eerste of de zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de eventueel door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning bruikbaar is geworden. In de notariële akte van vestiging zal worden opgenomen dat het opstalrecht geacht wordt te zijn ingegaan op de eerste of de zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden.

De huurovereenkomst voor het terrein en het opstalrecht op het gebouw worden aangegaan voor de duur van vijftien jaar en zes maanden.

De huurovereenkomst voor het terrein en het opstalrecht op het gebouw eindigen op de laatste dag van de overeengekomen periode van vijftien jaar en zes maanden zonder dat voorafgaande opzegging vereist is.

Artikel 22 Tussentijdse beëindiging

Deze overeenkomst kan tussentijds worden beëindigd in de volgende gevallen :

- a. wanneer Partijen dit nader overeenkomen
- b. in geval van faillissement of surseance van betaling van exploitant. In dit geval is de overeenkomst van rechtswege ontbonden wanneer één van de hier onder b. genoemde feiten zich voordoet
- c. in geval van een ernstige toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. In dit geval is iedere partij bevoegd deze overeenkomst – na schriftelijke ingebrekestelling met een termijnstelling waarin de wederpartij aan zijn verplichtingen kan voldoen- door middel van een aangetekende brief met handtekening retour dan wel een deurwaardersexploite te ontbinden. De Partij, die ontbindt, behoudt alle rechten die de Wet hem toekent, waaronder het vorderen van nakoming voor het niet nagekomen gedeelte en schadevergoeding voor het geheel.
- d. door beëindiging zoals beschreven in artikel 23.3
- e. door ontbinding zoals beschreven in artikel 20 en 24.

Artikel 23 Integriteitsclausule

23.1 Exploitant verklaart dat hij op het moment van sluiten van deze overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

- a. deelneming aan een criminele organisatie;
- b. omkoping;
- c. valsheid in geschrifte;
- d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
- e. misbruik van subsidie;
- f. heling;
- g. witwassen;
- h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
- i. afpersing;
- j. bedreiging;
- k. oplichting;
- l. bedrog;
- m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
- n. diefstal;
- o. verduistering;
- p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
- q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
- r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
- s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
- t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
- u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
- v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
- w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
- x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
- y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;

5.1, 2, e

5.1, 2, e

- z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
- 23.2 Gedurende de looptijd van de overeenkomst is exploitant verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
- 23.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de exploitant op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van exploitant te vergoeden, indien:
- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op exploitant van toepassing zijn;
 - exploitant ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
- 23.4 Exploitant verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan exploitant gelieerde partijen Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan exploitant indien zij:
- direct of indirect leiding geven aan exploitant;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over exploitant zeggenschap hebben;
 - aan exploitant vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot exploitant staan;
 - op exploitant anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 23.5 Indien de Gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal exploitant onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens het Stadsdeel een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de som van de alsdan geldende retributie voor het opstalrecht en de huurprijs voor het terrein, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
- 23.6 Exploitant vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.
- 23.7 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat exploitant een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien exploitant ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal exploitant zulks onverwijld aan het Stadsdeel melden.
- 23.8 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om exploitant te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indiende Gemeente hiertoe de medewerking van exploitant nodig heeft, zal exploitant hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 23.9 Overal waar in dit artikel "exploitant" staat worden daaronder alle directieleden en bestuursleden van exploitant mede begrepen.

Artikel 24 Verandering in de omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is aangegaan, onvoorzien zodanig wijzigen dat van Partijen of één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk na te komen, zullen Partijen zo spoedig mogelijk overleg voeren om samen te

bezien of aanpassing van deze overeenkomst tot realisatie van de in artikel 2 genoemde doelen zal kunnen leiden. Mocht dit overleg na drie maanden niet tot overeenstemming geleid hebben, dan is iedere Partij bevoegd deze overeenkomst door middel van een aangetekende brief met handtekening retour dan wel een deurwaardersexploït te ontbinden. In geval van een dergelijke ontbinding kunnen Partijen over en weer geen aanspraak maken op enige vergoeding, schadeloosstelling of verrekening.

Artikel 25 Geschillen

Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst, alsmede uit de overeenkomsten die het gevolg zijn van deze overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Amsterdam. Een geschil is aanwezig wanneer één partij een geschil aanwezig acht.

Het voorafgaande van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van iedere partij zich in spoedeisende gevallen tot de Voorzieningenrechter te wenden.

Artikel 26 Slot

Bij strijd tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de overeenkomst.

Artikel 27 Bijlagen

De volgende bijlagen maken een integrerend deel van deze overeenkomst uit :

1. Tekening verhuur van het perceel Foppingadreef 26 d.d. 4 november 2014, nummer RF04001-
2. Tekening vestiging opstalrecht op bebouwing Foppingadreef 26 d.d. 4 november 2014, nummer RF04002-
3. Taxatierapport d.d. 4 oktober 2013
3. Huurovereenkomst
4. Concerngarantie Newave Holding B.V.
5. Concerngarantie Newave Kliniek B.V.
6. Borgstellingsovereenkomst Newave Holding B.V.
7. Borgstellingsovereenkomst Newave Kliniek B.V.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, alsmede op iedere bladzijde geparafeerd,

Datum :

Datum: 4 november 2014

GEMEENTE AMSTERDAM.

NEWAVE VASTGOED B.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

P. van Rossum,
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

Ten aanzien van de verplichtingen,
zoals vermeld in artikel 14 :

NEWAVE HOLDING B.V.

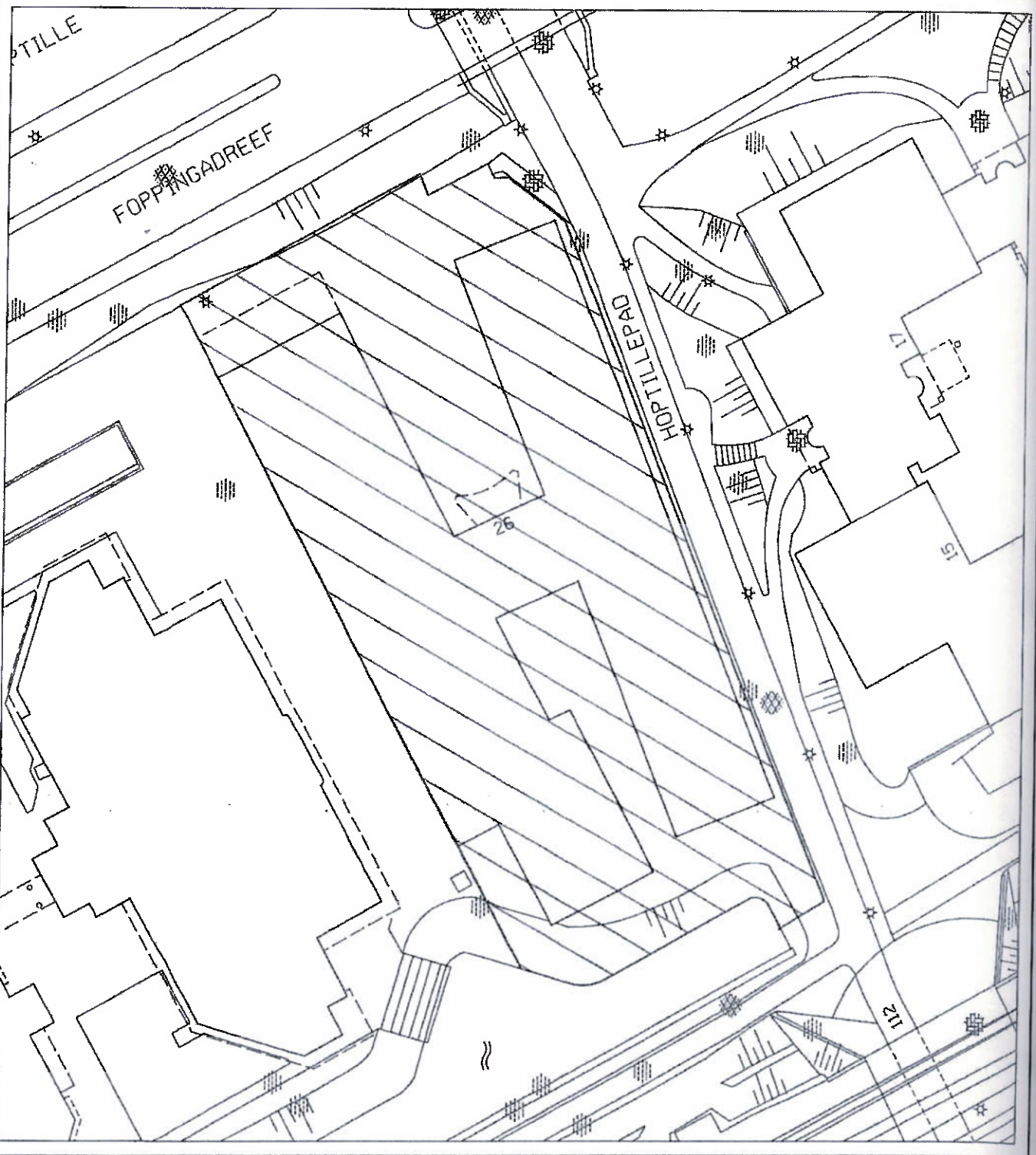
5.1, 2, e

5.1, 2, e

NEWAVE KLINIEK B.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e



Legenda:
 [Hatched box symbol] verhuurgrens
 te verhuuren terrein ca. 4927 m²

Bureau Architectuur
 BUREAU 't ZUIDOOST
 Alleen in Samenwerking met P. van der Vliet 100 AL. Assendelftse Zijkade 1 Tusschen 14 800
 Directie Postbuis 1 Siding Projectbureau
Project: Foppingadreef 26
Onderwerp: Verhuur terrein Foppingadreef 26
 Tekenaar: C.A.L.
 Projectie: 0,2:0
 Datum: 08.11.2014
 Schaal: 1:500
 Formaat: A3

**OVEREENKOMST VAN BORGTOCHT
INZAKE FOPPINGADREEF 26, AMSTERDAM ZUIDOOST
3 november 2014**

De Gemeente AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost, correspondentie-adres postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, hierbij vertegenwoordigd door de heer P. van Rossum, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelende op grond van het aan hem door het College van Burgemeester en Wethouders verleende mandaat d.d. 28 mei 2002, gewijzigd d.d. 11 januari 2005 en tevens krachtens het aan hem op grond van artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 10.12 Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester verleende mandaat d.d. 15 september 2003, hierna te noemen 'de Gemeente'

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE KLINIEK B.V., gevestigd te Almere, kantoorhoudende aan de P.C. Hoofstraat 116 2hg, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39085071, hierbij vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE HOLDING B.V., gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende aan de P.C. Hoofstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200479, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MEANT TO BE B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Jan van Zutphenstraat 117, 1069 RR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200475, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door 5.1, 2, e zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen 'borg',

de Gemeente en borg hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond, plaatselijk bekend als Foppingadreef 26, 1102 CX Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M nummer 773, gedeeltelijk, ter grootte van circa m², welk perceel op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening met enkele arcering is aangegeven;
- b. Op het onder a. genoemde perceel grond is door ABN-AMRO een kantoorgebouw opgericht met een totaal bruto-vloeroppervlak van 11.644,5 m², welk gebouw gedurende een aantal jaren door ABN-AMRO als kantoor is gebruikt;
- c. ABN-AMRO heeft aan de Gemeente te kennen gegeven dit kantoorgebouw niet meer te willen gebruiken en te zullen verlaten;
- d. De Gemeente heeft daarom onderzocht of er mogelijkheden zijn dit gebouw –nadat ABN-AMRO het verlaten heeft- tijdelijk een functie te geven die past binnen de doelstellingen van gemeentelijk beleid;
- e. De Gemeente is daarbij tot de conclusie gekomen dat –gezien het tekort aan goedkope woonruimte – het de voorkeur verdient het gebouw tijdelijk als woonruimte voor mensen met een laag inkomen te gebruiken;
- f. Newave Vastgoed B.V. heeft zich bij de Gemeente gemeld als gegadigde voor de tijdelijke exploitatie van dit gebouw;
- g. De Gemeente en Newave Vastgoed B.V. hebben afgesproken dat de Gemeente het gebouw en het bijbehorend terrein aan Newave Vastgoed B.V. voor een periode van vijftien jaar en zes maanden ter beschikking zal stellen, dat Newave Vastgoed B.V. het gebouw vervolgens voor zijn rekening en risico zal verbouwen tot goedkope huurwoningen, dat Newave Vastgoed B.V. zich zal inspannen deze huurwoningen bij voorkeur te verhuren aan jongeren en mensen met een laag inkomen, dat Newave Vastgoed B.V. deze goedkope huurwoningen gedurende vijftien jaar voor zijn rekening en risico zal exploiteren en dat Newave Vastgoed B.V. het gebouw tenslotte voor zijn rekening en risico zal slopen en het terrein leeg en ontruimd aan de Gemeente zal opleveren;
- h. De hierboven onder g. genoemde terbeschikkingstelling zal geschieden in de vorm van een huurafhankelijk opstalrecht. Dat wil zeggen dat de Gemeente het terrein voor vijftien jaar en zes

5.1, 2, e

5.1, 2, e

- maanden aan Newave Vastgoed B.V. zal verhuren en dat de Gemeente een opstalrecht ten behoeve van Newave Vastgoed B.V. voor dezelfde periode op het gebouw zal vestigen. Huurrecht en opstalrecht zullen onverbreekelijk aan elkaar verbonden zijn en niet los van elkaar kunnen bestaan.
- i. Newave Vastgoed B.V. is een overeenkomst met ABN-AMRO aangegaan, die onder meer handelt over het nemen van verkeerstechnische maatregelen op het terrein van ABN AMRO, dat naast het perceel Foppingadreef 26 ligt. ABN AMRO zal deze verkeersmaatregelen uitvoeren, bekostigen en het desbetreffende gedeelte van haar terrein aan Newave Vastgoed B.V. verhuren. In deze overeenkomst tussen Newave Vastgoed B.V. en ABN-AMRO is tevens bepaald dat de thans nog jegens de Gemeente bestaande verplichting van ABN AMRO om het gebouw te slopen op Newave Vastgoed B.V. overgaat op het moment van de start van de bouwactiviteiten.
 - j. De Gemeente en Newave Vastgoed B.V. hebben ter uitwerking van bovengenoemde afspraken onderhandelingen gevoerd en hebben heden het resultaat daarvan in een samenwerkingsovereenkomst tevens houdende een overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht vastgelegd ;
 - k. In artikel 14 van de hiervoor onder j. genoemde samenwerkingsovereenkomst wordt onder meer bepaald dat Newave Holding B.V. en Newave Kliniek B.V. op de dag van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. ieder een borgstellingsovereenkomst met de Gemeente aangaan waarbij zij zich ieder afzonderlijk onherroepelijk borg stellen voor alle schulden van Newave Vastgoed B.V. aan de Gemeente.
 - i. Ter voldoening van hetgeen in artikel 14 van de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen gaan partijen thans een overeenkomst van borgtocht aan, op de wijze zoals hieronder vermeld;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Artikel 1

1.1 De borg verbindt zich hierbij onherroepelijk jegens de Gemeente als borg tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Gemeente van Newave Vastgoed B.V. te vorderen heeft of zal krijgen uit hoofde van de in de considerans genoemde samenwerkingsovereenkomst, de in de considerans genoemde huurovereenkomst en het in de considerans genoemde opstalrecht.

1.2 Voor zo ver de verplichtingen van Newave Vastgoed B.V. jegens de Gemeente uit iets anders bestaan dan de betaling van een geldsom, heeft de Gemeente de keuze de borg hetzij aan te spreken tot schadevergoeding, hetzij aan te spreken tot het verrichten van dat andere, tenzij deze prestatie zozeer aan de rechtspersoon Newave Vastgoed B.V. is verbonden dat een derde deze prestatie redelijkerwijze niet zelf kan verrichten.

Artikel 2

Deze borgtocht wordt aangegaan tot één jaar nadat de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. is beëindigd. Partijen conformeren zich daarbij aan het bepaalde in de eerste volzin van artikel 21 van voornoemde samenwerkingsovereenkomst, in welke volzin beschreven staat wanneer de samenwerkingsovereenkomst eindigt.

Deze borgtocht eindigt echter niet wanneer de Gemeente binnen één jaar na de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst per aangetekende brief aan de borg heeft bericht dat zij nog aanspraak maakt op betaling door de borg dan wel op het verrichten van een prestatie door de borg.

Artikel 3

Mocht Newave Vastgoed B.V. zekerheden, die door haar ter zake van de samenwerkingsovereenkomst, de huurovereenkomst en/of het opstalrecht jegens de Gemeente worden verstrekt, geheel of gedeeltelijk prijs geven, dan kan de borg daaraan geen recht kan ontlenen om zich van zijn borgtocht geheel of gedeeltelijk ontslagen te achten.

Artikel 4

Mochten er schulden van Newave Vastgoed B.V. jegens de Gemeente zijn, die niet door deze borgtocht worden gedekt, dan staat het de Gemeente vrij door Newave Vastgoed B.V. gedane betalingen en/of verrichte prestaties en/of verstrekte zekerheden in de eerste plaats aan te wenden voor de betaling van de schulden van Newave Vastgoed B.V. die niet door deze borgtocht zijn gedekt.

Artikel 5

De Gemeente zal jegens de borg niet tot meer bewijs gehouden zijn dan tegenover Newave Vastgoed B.V.

Artikel 6

De borg is bekend met de bepalingen van al hetgeen tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. is overeengekomen. De Gemeente kan al deze bepalingen tegen de borg doen gelden als ware deze zelf de schuldenaar van de Gemeente.

Artikel 7

Onder de kosten die ten laste van de borg komen, zijn mede begrepen alle eventuele invorderings- en proceskosten, die door de Gemeente ten laste van Newave Vastgoed B.V. kunnen worden gebracht, met dien verstande dat proceskosten slechts ten laste van de borg kunnen worden gebracht, indien deze uiterlijk twee weken voor het aanhangig maken van de zaak door mededeling van het voornemen daartoe in de gelegenheid is gesteld deze kosten te voorkomen.

Artikel 8

In geval de borg op enigerlei grond in de rechten van de Gemeente jegens Newave Vastgoed B.V. mocht treden, zal de Gemeente zijn rechten mogen uitoefenen vóór de borg, indien er enige samenloop tussen beide rechten mocht bestaan.

Artikel 9

Mocht één of meer van de overeenkomsten tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. langer lopen dan uit die overeenkomst zelf volgt of mocht op een gedane beëindiging van één of meer van die overeenkomsten worden terug gekomen, dan kan de borg daaraan geen enkel recht ontlenen om zich van zijn borgtocht geheel of gedeeltelijk ontslagen te achten, maar blijft hij ook daarna als borg aansprakelijk.

Artikel 10

De borg doet uitdrukkelijk afstand van de rechten als bedoeld in artikel 7 : 852 B.W., artikel 7 : 853 B.W. en artikel 7 : 855, lid 1 B.W. De borg ontslaat de Gemeente van de mededelingsplicht als bedoeld in artikel 7 : 855 lid 2 B.W. en doet voorts afstand van alle verweermiddelen, excepties en rechten waaronder eventuele rechten tot verrekening die toekomen aan de borg, voor zo ver de Wet deze afstand toe laat.

Artikel 11

In artikel 14 van de in de considerans genoemde samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V, welke samenwerkingsovereenkomst door de borg is mede-ondertekend, wordt tevens bepaald dat de borg binnen twee weken na het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst een notariële concerngarantie zal afgeven en deponeren bij het Handelsregister te Amsterdam waarbij de borg zich aansprakelijk stelt voor alle schulden van Newave Vastgoed B.V. aan de Gemeente. De borg erkent dat het de Gemeente –in het geval de Gemeente de borg aanspreekt- vrij staat te kiezen tussen het aanspreken op grond van de genoemde concerngarantie dan wel het aanspreken op grond van deze overeenkomst van borgtocht. De Gemeente is ook uitdrukkelijk bevoegd de borg voor dezelfde vordering tegelijkertijd op grond van deze concerngarantie en op grond van deze overeenkomst van borgtocht aan te spreken.

Artikel 12 Geschillen

Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst, alsmede uit de overeenkomsten die het gevolg zijn van deze overeenkomst, alsmede naar aanleiding van andere handelingen in samenhang met deze overeenkomst van borgtocht zoals bijvoorbeeld, zij het niet uitsluitend, onrechtmatige daden, onverschuldigde betalingen en ongegronde verrijkingen, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Amsterdam. Een geschil is aanwezig wanneer één partij een geschil aanwezig acht. Het voorafgaande van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van iedere partij zich in spoedeisende gevallen tot de Voorzieningenrechter te wenden.

Artikel 13 Slot

Bij strijd tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlage prevaleert de inhoud van de overeenkomst.

Artikel 14 Bijlagen

De volgende bijlage maakt een integrerend deel van deze overeenkomst uit :

1. Tekening van het perceel Foppingadreef 26

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, alsmede op iedere bladzijde geparafeerd,

Datum: 9/12/14

GEMEENTE AMSTERDAM,

5.1, 2, e

P. van Rossum,
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Datum: 4 nov 2014

NEWAVE KLINIEK B.V.

5.1, 2, e

**OVEREENKOMST VAN BORGTOCHT
INZAKE FOPPINGADREEF 26, AMSTERDAM ZUIDOOST
3 november 2014**

De Gemeente AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost, correspondentie-adres postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, hierbij vertegenwoordigd door de heer P. van Rossum, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelende op grond van het aan hem door het College van Burgemeester en Wethouders verleende mandaat d.d. 28 mei 2002, gewijzigd d.d. 11 januari 2005 en tevens krachtens het aan hem op grond van artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 10.12 Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester verleende mandaat d.d. 15 september 2003, hierna te noemen 'de Gemeente'

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE HOLDING B.V., gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende aan de P.C. Hoofdstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200479, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MEANT TO BE B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Jan van Zutphenstraat 117, 1069 RR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200475, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door **5.1, 2, e** zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen 'borg',

de Gemeente en borg hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond, plaatselijk bekend als Foppingadreef 26, 1102 CX Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M nummer 773, gedeeltelijk, ter grootte van circa 4927 m², welk perceel op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04001- met enkele arcering is aangegeven;
- b. Op het onder a. genoemde perceel grond is door ABN-AMRO een kantoorgebouw opgericht met een totaal bruto-vloeroppervlak van 11.644,5 m², welk gebouw gedurende een aantal jaren door ABN-AMRO als kantoor is gebruikt;
- c. ABN-AMRO heeft aan de Gemeente te kennen gegeven dit kantoorgebouw niet meer te willen gebruiken en te zullen verlaten;
- d. De Gemeente heeft daarom onderzocht of er mogelijkheden zijn dit gebouw –nadat ABN-AMRO het verlaten heeft- tijdelijk een functie te geven die past binnen de doelstellingen van gemeentelijk beleid;
- e. De Gemeente is daarbij tot de conclusie gekomen dat –gezien het tekort aan goedkope woonruimte - het de voorkeur verdient het gebouw tijdelijk als woonruimte voor mensen met een laag inkomen te gebruiken;
- f. Newave Vastgoed B.V. heeft zich bij de Gemeente gemeld als gegadigde voor de tijdelijke exploitatie van dit gebouw;
- g. De Gemeente en Newave Vastgoed B.V. hebben afgesproken dat de Gemeente het gebouw en het bijbehorend terrein aan Newave Vastgoed B.V. voor een periode van vijftien jaar en zes maanden ter beschikking zal stellen, dat Newave Vastgoed B.V. het gebouw vervolgens voor zijn rekening en risico zal verbouwen tot goedkope huurwoningen, dat Newave Vastgoed B.V. zich zal inspannen deze huurwoningen bij voorkeur te verhuren aan jongeren en mensen met een laag inkomen, dat Newave Vastgoed B.V. deze goedkope huurwoningen gedurende vijftien jaar voor zijn rekening en risico zal exploiteren en dat Newave Vastgoed B.V. het gebouw tenslotte voor zijn rekening en risico zal slopen en het terrein leeg en ontruimd aan de Gemeente zal opleveren;
- h. De hierboven onder g. genoemde terbeschikkingstelling zal geschieden in de vorm van een huurafhankelijk opstalrecht. Dat wil zeggen dat de Gemeente het terrein voor vijftien jaar en zes maanden aan Newave Vastgoed B.V. zal verhuren en dat de Gemeente een opstalrecht ten behoeve van Newave Vastgoed B.V. voor dezelfde periode op het gebouw zal vestigen.

- Huurrecht en opstalrecht zullen onverbrekkelijk aan elkaar verbonden zijn en niet los van elkaar kunnen bestaan.
- i. Newave Vastgoed B.V. is een overeenkomst met ABN-AMRO aangegaan, die onder meer handelt over het nemen van verkeerstechnische maatregelen op het terrein van ABN AMRO, dat naast het perceel Foppingadreef 26 ligt. ABN AMRO zal deze verkeersmaatregelen uitvoeren, bekostigen en het desbetreffende gedeelte van haar terrein aan Newave Vastgoed B.V. verhuren. In deze overeenkomst tussen Newave Vastgoed B.V. en ABN-AMRO is tevens bepaald dat de thans nog jegens de Gemeente bestaande verplichting van ABN AMRO om het gebouw te slopen op Newave Vastgoed B.V. overgaat op het moment van de start van de bouwactiviteiten.
 - j. De Gemeente en Newave Vastgoed B.V. hebben ter uitwerking van bovengenoemde afspraken onderhandelingen gevoerd en hebben heden het resultaat daarvan in een samenwerkingsovereenkomst tevens houdende een overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht vastgelegd ;
 - k. In artikel 14 van de hiervoor onder j. genoemde samenwerkingsovereenkomst wordt onder meer bepaald dat Newave Holding B.V. en Newave Kliniek B.V. op de dag van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. ieder een borgstellingsovereenkomst met de Gemeente aangaan waarbij zij zich ieder afzonderlijk onherroepelijk borg stellen voor alle schulden van Newave Vastgoed B.V. aan de Gemeente.
 - l. Ter voldoening van hetgeen in artikel 14 van de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen gaan partijen thans een overeenkomst van borgtocht aan, op de wijze zoals hieronder vermeld;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Artikel 1

1.1 De borg verbindt zich hierbij onherroepelijk jegens de Gemeente als borg tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Gemeente van Newave Vastgoed B.V. te vorderen heeft of zal krijgen uit hoofde van de in de considerans genoemde samenwerkingsovereenkomst, de in de considerans genoemde huurovereenkomst en het in de considerans genoemde opstalrecht.

1.2 Voor zo ver de verplichtingen van Newave Vastgoed B.V. jegens de Gemeente uit iets anders bestaan dan de betaling van een geldsom, heeft de Gemeente de keuze de borg hetzij aan te spreken tot schadevergoeding, hetzij aan te spreken tot het verrichten van dat andere, tenzij deze prestatie zozeer aan de rechtspersoon Newave Vastgoed B.V. is verbonden dat een derde deze prestatie redelijkerwijze niet zelf kan verrichten.

Artikel 2

Deze borgtocht wordt aangegaan tot één jaar nadat de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. is beëindigd. Partijen conformeren zich daarbij aan het bepaalde in de eerste volzin van artikel 21 van voornoemde samenwerkingsovereenkomst, in welke volzin beschreven staat wanneer de samenwerkingsovereenkomst eindigt.

Deze borgtocht eindigt echter niet wanneer de Gemeente binnen één jaar na de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst per aangetekende brief aan de borg heeft bericht dat zij nog aanspraak maakt op betaling door de borg dan wel op het verrichten van een prestatie door de borg.

Artikel 3

Mocht Newave Vastgoed B.V. zekerheden, die door haar ter zake van de samenwerkingsovereenkomst, de huurovereenkomst en/of het opstalrecht jegens de Gemeente worden verstrekt, geheel of gedeeltelijk prijs geven, dan kan de borg daaraan geen recht kan ontlenen om zich van zijn borgtocht geheel of gedeeltelijk ontslagen te achten.

Artikel 4

Mochten er schulden van Newave Vastgoed B.V. jegens de Gemeente zijn, die niet door deze borgtocht worden gedekt, dan staat het de Gemeente vrij door Newave Vastgoed B.V. gedane betalingen en/of verrichte prestaties en/of verstrekte zekerheden in de eerste plaats aan te wenden voor de betaling van de schulden van Newave Vastgoed B.V. die niet door deze borgtocht zijn gedekt.

Artikel 5

De Gemeente zal jegens de borg niet tot meer bewijs gehouden zijn dan tegenover Newave Vastgoed B.V.

Artikel 6

De borg is bekend met de bepalingen van al hetgeen tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. is overeengekomen. De Gemeente kan al deze bepalingen tegen de borg doen gelden als ware deze zelf de schuldenaar van de Gemeente.

Artikel 7

Onder de kosten die ten laste van de borg komen, zijn mede begrepen alle eventuele invorderings- en proceskosten, die door de Gemeente ten laste van Newave Vastgoed B.V. kunnen worden gebracht, met dien verstande dat proceskosten slechts ten laste van de borg kunnen worden gebracht, indien deze uiterlijk twee weken voor het aanhangig maken van de zaak door mededeling van het voornemen daartoe in de gelegenheid is gesteld deze kosten te voorkomen.

Artikel 8

In geval de borg op enigerlei grond in de rechten van de Gemeente jegens Newave Vastgoed B.V. mocht treden, zal de Gemeente zijn rechten mogen uitoefenen vóór de borg, indien er enige samenloop tussen beide rechten mocht bestaan.

Artikel 9

Mocht één of meer van de overeenkomsten tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V. langer lopen dan uit die overeenkomst zelf volgt of mocht op een gedane beëindiging van één of meer van die overeenkomsten worden terug gekomen, dan kan de borg daaraan geen enkel recht ontlenen om zich van zijn borgtocht geheel of gedeeltelijk ontslagen te achten, maar blijft hij ook daarna als borg aansprakelijk.

Artikel 10

De borg doet uitdrukkelijk afstand van de rechten als bedoeld in artikel 7 : 852 B.W., artikel 7 : 853 B.W. en artikel 7 : 855, lid 1 B.W. De borg ontslaat de Gemeente van de mededelingsplicht als bedoeld in artikel 7 : 855 lid 2 B.W. en doet voorts afstand van alle verweermiddelen, excepties en rechten waaronder eventuele rechten tot verrekening die toekomen aan de borg, voor zo ver de Wet deze afstand toe laat.

Artikel 11

In artikel 14 van de in de considerans genoemde samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Newave Vastgoed B.V, welke samenwerkingsovereenkomst door de borg is mede-ondertekend, wordt tevens bepaald dat de borg binnen twee weken na het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst een notariële concerngarantie zal afgeven en deponeren bij het Handelsregister te Amsterdam waarbij de borg zich aansprakelijk stelt voor alle schulden van Newave Vastgoed B.V. aan de Gemeente. De borg erkent dat het de Gemeente –in het geval de Gemeente de borg aanspreekt- vrij staat te kiezen tussen het aanspreken op grond van de genoemde concerngarantie dan wel het aanspreken op grond van deze overeenkomst van borgtocht. De Gemeente is ook uitdrukkelijk bevoegd de borg voor dezelfde vordering tegelijkertijd op grond van deze concerngarantie en op grond van deze overeenkomst van borgtocht aan te spreken.

Artikel 12 Geschillen

Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst, alsmede uit de overeenkomsten die het gevolg zijn van deze overeenkomst, alsmede naar aanleiding van andere handelingen in samenhang met deze overeenkomst van borgtocht zoals bijvoorbeeld, zij het niet uitsluitend, onrechtmatige daden, onverschuldigde betalingen en ongegronde verrijkingen, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Amsterdam. Een geschil is aanwezig wanneer één partij een geschil aanwezig acht. Het voorafgaande van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van iedere partij zich in spoedeisende gevallen tot de Voorzieningenrechter te wenden.

Artikel 13 Slot

Bij strijd tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlage prevaleert de inhoud van de overeenkomst.

Artikel 14 Bijlagen

De volgende bijlage maakt een integrerend deel van deze overeenkomst uit :

1. Tekening van verhuur van het perceel Foppingadreef 26 d.d. 4 november 2014, nummer RF04001-

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, alsmede op iedere bladzijde geparafeerd,

Datum: 4-11-2014

Datum: 4 november 2014

GEMEENTE AMSTERDAM,

NEWAVE HOLDING B.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

P. van Rossum,
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

**TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMST
INZAKE FOPPINGADREEF 26, AMSTERDAM ZUIDOOST**

De Gemeente AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost, correspondentie-adres postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost, hierbij vertegenwoordigd door de heer P. van Rossum, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelende op grond van het aan hem door het College van Burgemeester en Wethouders verleende mandaat d.d. 28 mei 2002, gewijzigd d.d. 11 januari 2005 en tevens krachtens het aan hem op grond van artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 10.12 Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester verleende mandaat d.d. 15 september 2003, hierna te noemen 'verhuurder'

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE VASTGOED B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39082024, hierbij vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NEWAVE HOLDING B.V., gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende aan de P.C. Hooftstraat 116, 1071 CD Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200479, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MEANT TO BE B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Jan van Zutphenstraat 117, 1069 RR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34200475, welke laatste vennootschap vertegenwoordigd wordt door 5.1, 2, e zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen 'huurder',

Verhuurder en huurder hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. Verhuurder is eigenaar van een perceel grond, plaatselijk bekend als Foppingadreef 26, 1102 CX Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M nummer 773, gedeeltelijk, ter grootte van circa 4927m², welk perceel op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening d.d. 4 november, nummer RF04001- met enkele arcering is aangegeven;
- b. Op het onder a. genoemde perceel grond is door ABN-AMRO een kantoorgebouw opgericht met een totaal bruto-vloeroppervlak van 11.644,5 m², welk gebouw gedurende een aantal jr door ABN-AMRO als kantoor is gebruikt;
- c. ABN-AMRO heeft aan verhuurder te kennen gegeven dit kantoorgebouw niet meer te w gebruiken en te zullen verlaten;
- d. Verhuurder heeft daarom onderzocht of er mogelijkheden zijn dit gebouw –nadat AB' het verlaten heeft- tijdelijk een functie te geven die past binnen de doelstellingen v' gemeentelijk beleid;
- e. Verhuurder is daarbij tot de conclusie gekomen dat –gezien het tekort aan goe woonruimte - het de voorkeur verdient het gebouw tijdelijk als woonruimte voc laag inkomen te gebruiken;
- f. Huurder heeft zich bij verhuurder gemeld als gegadigde voor de tijdelijke e gebouw en de tijdelijke huur van het terrein;
- g. Partijen hebben afgesproken dat verhuurder het gebouw en het bijbeh voor een periode van vijftien jaar en zes maanden ter beschikking zal gebouw vervolgens voor zijn rekening en risico zal verbouwen tot g

5.1, 2, e

- huurder zich zal inspannen deze huurwoningen bij voorkeur te verhuren aan jongeren en mensen met een laag inkomen, dat huurder deze goedkope huurwoningen gedurende vijftien jaar voor zijn rekening en risico zal exploiteren en dat huurder het gebouw tenslotte voor zijn rekening en risico zal slopen en het terrein leeg en ontruimd aan verhuurder zal opleveren;
- h. De hierboven onder g. genoemde terbeschikkingstelling zal geschieden in de vorm van een huurafhankelijk opstalrecht. Dat wil zeggen dat verhuurder het terrein voor vijftien jaar en zes maanden aan huurder zal verhuren en dat verhuurder een opstalrecht, met kruisarcering aangegeven op bijgevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04002- ten behoeve van huurder voor dezelfde periode op het gebouw zal vestigen. Huurrecht en opstalrecht zullen onverbreekelijk aan elkaar verbonden zijn en niet los van elkaar kunnen bestaan.
 - i. Huurder is een overeenkomst met ABN AMRO aangegaan, die onder meer handelt over het nemen van verkeerstechnische maatregelen op het terrein van ABN AMRO, dat naast het perceel Foppingadreef 26 ligt. ABN AMRO zal deze verkeersmaatregelen uitvoeren, bekostigen en het desbetreffende gedeelte van haar terrein aan huurder verhuren. In deze overeenkomst tussen huurder en ABN AMRO is tevens bepaald dat de thans nog jegens verhuurder bestaande verplichting van ABN AMRO om het gebouw te slopen op huurder overgaat op het moment van de start van de bouwactiviteiten.
 - j. Partijen hebben ter uitwerking van bovengenoemde afspraken onderhandelingen gevoerd en hebben het resultaat daarvan in een samenwerkingsovereenkomst tevens houdende een overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht vastgelegd ;
 - k. Zoals overeengekomen in de hierboven onder j. genoemde samenwerkingsovereenkomst wensen partijen een tijdelijke huurovereenkomst met elkaar aan te gaan, hetwelk zij thans als volgt doen :

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming, gebruik

1.1 Verhuurder verhuurt hierbij tijdelijk aan huurder, die tijdelijk huurt, het terrein plaatselijk bekend als Foppingadreef 26, 1102 CX Amsterdam Zuidoost, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M nummer 773, gedeeltelijk, ter grootte van circa 4927 m2, hierna te noemen "het gehuurde", welk perceel op de als Bijlage 1 bij deze tijdelijke huurovereenkomst gevoegde tekening d.d. 4 november, nummer RF04001- met enkele arcering is aangegeven. Tot het terrein behoort tevens de grond onder het op dit perceel staande gebouw.

1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als grond behorende bij, onder en ten dienste van het tijdelijke gebouw dat op het gehuurde staat.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven en/of het gehuurde anders te gebruiken dan omschreven in het tweede lid van dit artikel. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 2 Voorwaarden

2.1 Van deze tijdelijke huurovereenkomst maken deel uit : de Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van grond, hierna genoemd "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is aan partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. Een exemplaar van deze algemene bepalingen is als Bijlage 2 bij deze tijdelijke huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De in het eerste lid van dit artikel genoemde algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zo ver daar in deze tijdelijke huurovereenkomst uitdrukkelijk van wordt afgeweken of toepassing ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Duur, aanvang en einde

3.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijftien jaren en zes maanden en gaat in op de eerste of zestiende dag van de kalendermaand na de dag waarop de door de gemeente Amsterdam eventueel te verlenen omgevingsvergunning voor de verbouwing van het op het gehuurde staande voormalige kantoorgebouw bruikbaar wordt. Voor het begrip "bruikbare omgevingsvergunning" hanteren partijen de definitie zoals die in artikel 1 van de tussen hen tot stand gekomen samenwerkingsovereenkomst staat vermeld.

3.2 Deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt van rechtswege door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan, zonder dat enige voorafgaande opzegging vereist is.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Artikel 4 Huurprijs, betaalperiode

Over de eerste vier maanden van het eerste huurjaar wordt geen huurprijs in rekening gebracht. Met ingang van de eerste dag van de vijfde maand van het eerste huurjaar bedraagt de huurprijs voor het gehuurde €5.1, 2, b -- (5.1, 2, b euro) per jaar. Over deze huurprijs wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht.

Deze huurprijs zal zonder enige verrekening of compensatie in vier gelijke termijnen per jaar betaald worden en is bij vooruitbetaling steeds vóór de eerste van een kalenderkwartaal verschuldigd. De huurprijs zal door huurder voldaan worden op bankrekening NL34INGB0004537165 ten name van het Stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam.

Artikel 16 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan komen partijen overeen dat de in de eerste zin van dit artikel genoemde aanvangshuurprijs jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, wordt gewijzigd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2014=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde huurprijs wordt als volgt berekend : de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt gewijzigd, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt gewijzigd. De huurprijs zal nimmer dalen beneden het bedrag van de aanvangshuurprijs. Voor de geldigheid van een nieuwe, geïndexeerde huurprijs is het niet vereist dat hiervan tevoren door verhuurder aan huurder mededeling is gedaan.

Artikel 5 Samenwerkingsovereenkomst en Opstalrecht

5.1 In de tussen partijen tot stand gekomen samenwerkingsovereenkomst is tevens overeengekomen dat verhuurder ten behoeve van huurder een tijdelijk opstalrecht, met kruisarcering aangegeven op bijgevoegde tekening d.d. 4 november 2014, nummer RF04002- op het gebouw, dat op het gehuurde staat, zal vestigen. Dit tijdelijk opstalrecht zal een looptijd van vijftien jaar en zes maanden hebben en ingaan op dezelfde dag als deze tijdelijke huurovereenkomst, namelijk op de eerste of zestiende dag van de maand na de dag waarop de door de gemeente Amsterdam eventueel te verlenen omgevingsvergunning voor de verbouwing van het op het gehuurde staande voormalige kantoorgebouw bruikbaar wordt.

5.2 Dit tijdelijke opstalrecht en deze tijdelijke huurovereenkomst zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden, in die zin dat het teniet gaan van het tijdelijke opstalrecht, om welke reden dan ook, van rechtswege leidt tot het op dezelfde dag te niet gaan van deze tijdelijke huurovereenkomst. In het geval dat deze tijdelijke huurovereenkomst ophoudt te bestaan na de huurperiode als gevolg van het te niet gaan van het tijdelijke opstalrecht kan huurder jegens verhuurder geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling, vergoeding, verrekening of op teruggave van betaalde huurpenningen.

5.3 Mocht exploitant gebruik maken van de mogelijkheid tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst, zoals beschreven in de leden twee, drie en vier van artikel 20 van de samenwerkingsovereenkomst, dan is het onmiddellijke gevolg daarvan dat deze huurovereenkomst tegelijk en tegelijkertijd met de samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden. In het geval van een dergelijke ontbinding kan huurder jegens verhuurder geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling, vergoeding, verrekening of op teruggave van betaalde huurpenningen.

Artikel 6 Overeenkomsten met derden

Het is huurder niet toegestaan overeenkomsten met derden ten aanzien van het gehuurde of gedeelten daarvan aan te gaan voor een langere periode dan de looptijd van deze tijdelijke huurovereenkomst. Huurder zal er zorg voor dragen dat alle overeenkomsten met derden ten aanzien van het gehuurde of gedeelten daarvan zullen eindigen op het moment waarop deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt.

Artikel 7 Onderhoud en inrichting

7.1 Al het onderhoud, van welke aard of omvang dan ook aan, in of op het gehuurde en van al hetgeen daarop is gebouwd, aangebracht of opgericht komt voor rekening van huurder.

7.2 Huurder zal het gehuurde voor zijn rekening inrichten overeenkomstig een door huurder te vervaardigen en door verhuurder goedgekeurd maai- en ontwerp en daarbij de door verhuurder gestelde kwaliteitseisen in acht nemen.

7.3 Voor zo ver er wegen op het gehuurde aangelegd, verlegd of verwijderd dienen te worden, komen de kosten daarvan voor rekening van huurder.

7.4 Huurder dient het gehuurde voor zijn rekening af te grenzen en te beveiligen.

Artikel 8 Kabels en leidingen

8.1 Voor zo ver er op of in het gehuurde kabels en leidingen aangelegd, verlegd of verwijderd moeten worden, zal verhuurder deze werkzaamheden voor rekening van huurder voorbereiden en coördineren. De kosten van het aanleggen, verleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen in of op het gehuurde komen voor rekening van huurder.

8.2 Voor zo ver openbare nutsbedrijven werkzaamheden aan, in of op het gehuurde willen uitvoeren, onder meer door het aanleggen, verleggen of verwijderen van kabels en/of leidingen, dient huurder hen daartoe in de gelegenheid te stellen. Huurder dient daartoe zo nodig bouw materiaal en afval te verwijderen.

Artikel 9 Bodem

De bodem is volgens de bodembeheerskaart van verhuurder in milieutechnische zin geschikt om te gebruiken voor de bedoelde bestemming.

Indien een milieutechnisch onderzoeksrapport vereist is voor het verkrijgen van eventueel door huurder benodigde vergunningen, dient huurder hiervoor zorg te dragen.

Artikel 10 Vergunningen

Huurder dient zelf te zorgen voor alle voor het gebruik benodigde vergunningen. Het niet of niet tijdig verkrijgen van enige vergunning ontheft huurder niet van zijn verplichtingen uit deze tijdelijke huurovereenkomst.

Artikel 11 Verbod van overdracht huurrechten

Het is huurder niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze tijdelijke huurovereenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan derden over te dragen of toe te delen dan wel in te brengen in een rechtspersoon of personenassociatie. Verhuurder is bevoegd aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het staat huurder echter vrij de rechten uit deze tijdelijke huurovereenkomst te gebruiken als zekerheidsstelling in het kader van het verkrijgen van financiering.

Artikel 12 Kosten en lasten

Alle kosten en lasten ter zake van het hebben en/of gebruiken van het gehuurde en van al hetgeen daarop is gebouwd of aangebracht, komen voor rekening van huurder, ook al is de factuur of aanslag op naam van verhuurder gesteld.

Artikel 13 Huurovereenkomst tussen huurder en ABN-AMRO

Huurder is met de ABN-AMRO een huurovereenkomst aangegaan zoals vermeld in onderdeel i van de considerans van deze tijdelijke huurovereenkomst. Mocht de huurovereenkomst tussen huurder en de ABN-AMRO eerder eindigen dan deze tijdelijke huurovereenkomst, dan ontheft dit huurder niet van zijn verplichtingen uit deze tijdelijke huurovereenkomst.

Artikel 14 Verplichtingen huurder bij einde overeenkomst

14.1 Bij het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst, om welke reden dan ook, zal huurder het gehuurde, ontdaan van al hetgeen hij daarop heeft aangebracht of aangelegd, ontruimd aan verhuurder opleveren in geen mindere staat dan de staat waarin hij het gehuurde heeft aanvaard.

14.2 Wanneer deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan, zal huurder het op het gehuurde staande gebouw voor zijn rekening slopen vóór het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst. De sloop dient uiterlijk op de laatste dag van deze tijdelijke huurovereenkomst voltooid te zijn.

14.3 Bij het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst, om andere reden dan door het verstrijken van de overeengekomen periode, zal huurder het op het gehuurde staande gebouw voor zijn rekening

5.1, 2, e

5.1, 2, e

slopen. De sloop dient binnen twee maanden na het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst te zijn voltooid. De derde volzin van artikel 22 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

14.4 Bij het einde van deze tijdelijke huurovereenkomst, om welke reden dan ook, zal huurder geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling, tegemoetkoming of verrekening en evenmin op een vervangend terrein.

Artikel 15 Slot

Bij strijd tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de overeenkomst.

Artikel 16 Bijlagen

De volgende bijlagen maken een integrerend deel van deze tijdelijke huurovereenkomst uit :

1. Tekening van het perceel Foppingadreef 26 d.d. 4 november 2014, nummer RF0400-
2. Tekening vestiging opstalrecht op bebouwing Foppingadreef 26, d.d. 4 november 2014, nummer RF04002-
3. Algemene Bepalingen voor verhuur en huur van grond.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, alsmede op iedere bladzijde geparafeerd,

Datum : 20 / 11 / 2014

Datum: 4 november 2014

GEMEENTE AMSTERDAM,

NEWAVE VASTGOED B.V.

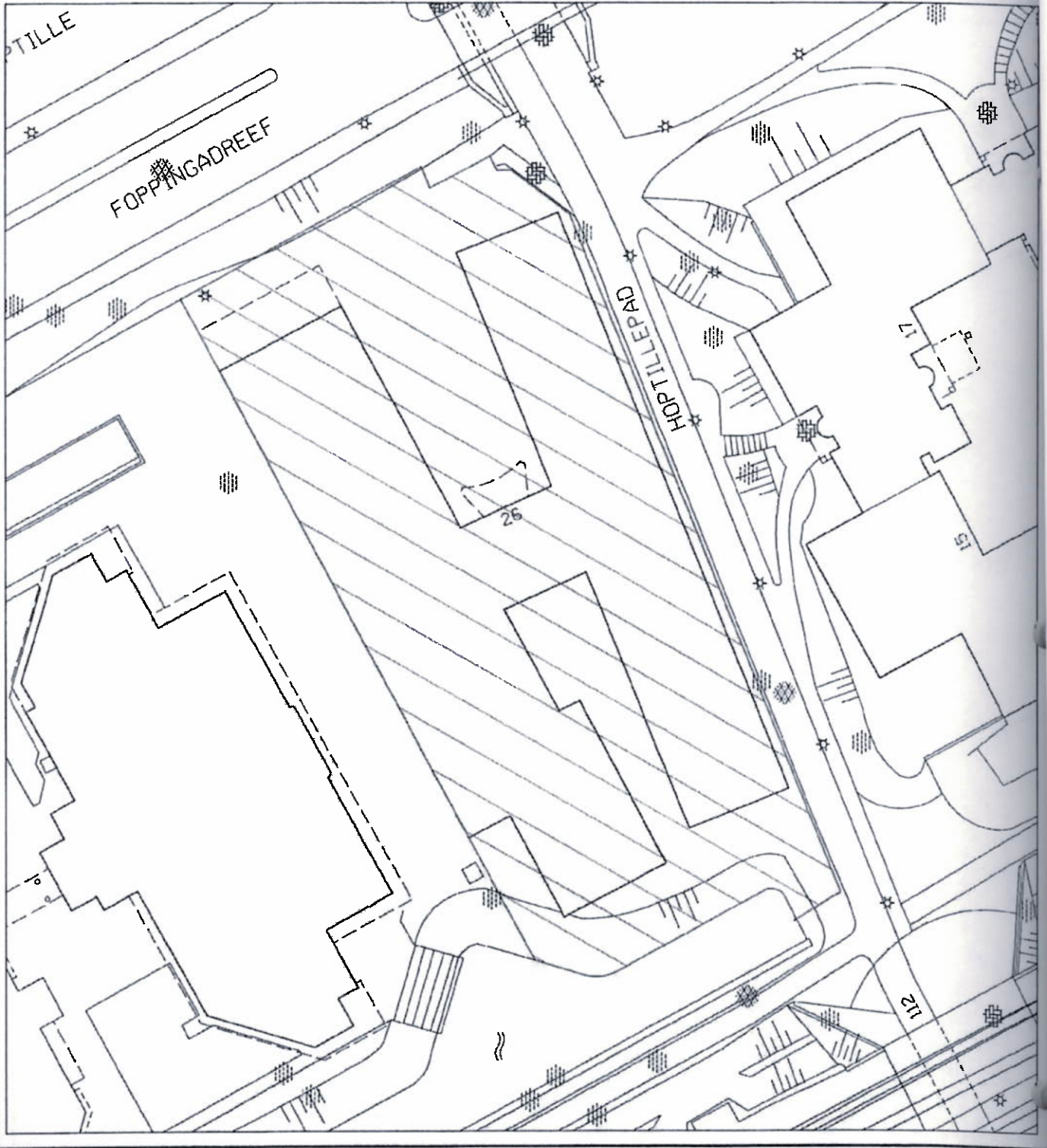
5.1, 2, e

5.1, 2, e

P. van Rossum,
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

5.1, 2, e



Legenda:
verhuurgrens
te verhuren terrein ca. 4927 m²



Generaal A. van
Dordrecht 1714

Directie Realisatie / afdeling Projectbeheer
P. van der Kamp 152 | Postbus 12018 | 1100 AA, Amsterdam Zuidwest | Telefoon 06 506

Foppingadreef 26

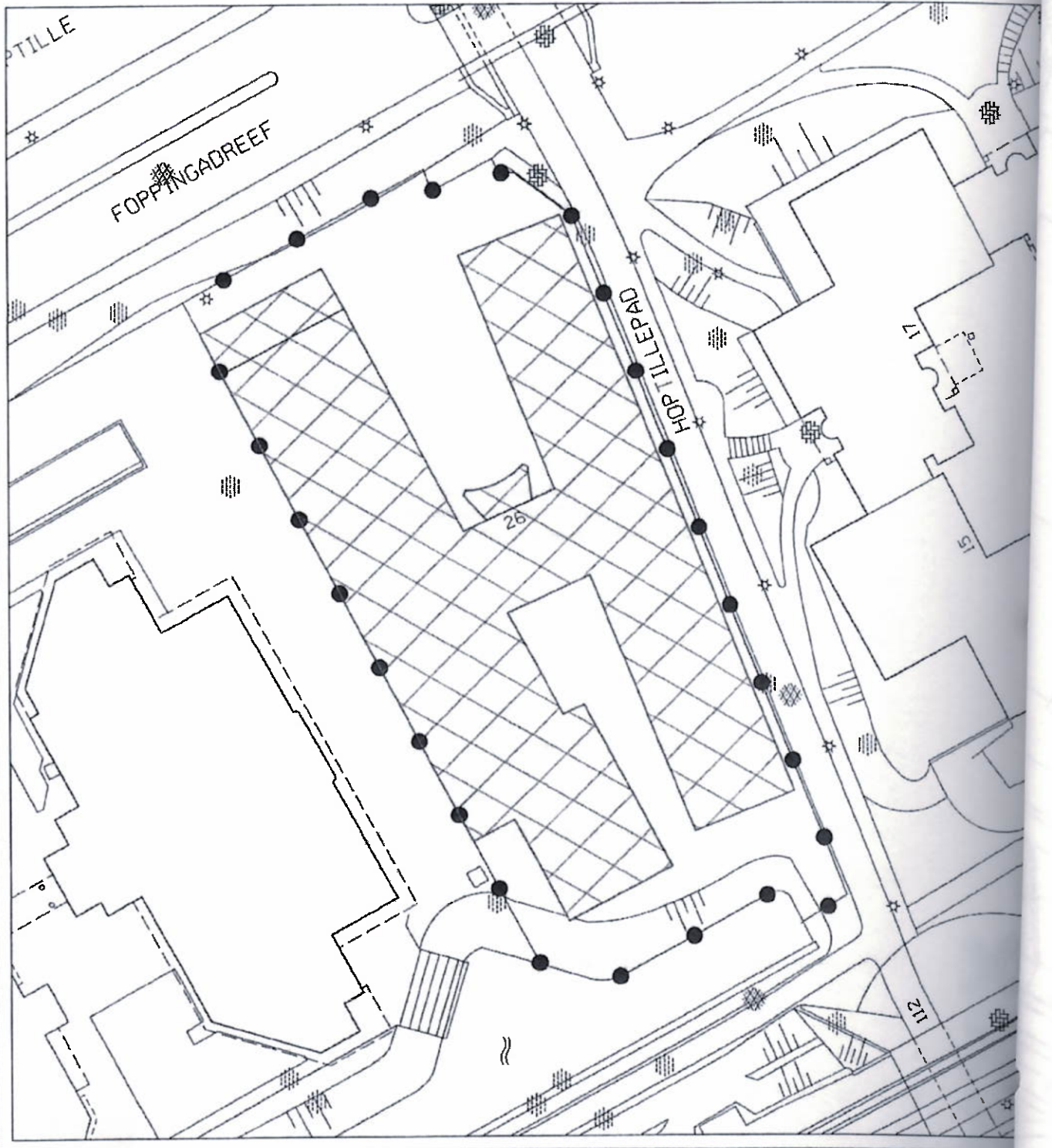
Ontwerp: Verhuur terrein Foppingadreef 26

Tekenaar: C.J.L.

Projectnaam	5.1, 2, e
Projectnummer	12018
Projecttype	A.3

02 jaargang 2014

5.1, 2, e



- Legenda:
- plan grens
 - - - - - verhuurgrens
 - ▨ 3071 m² te vestigen opstalrecht

Stuvia.com
Smeets & Smeets
© 2011, 2014

Project: Foppingadreef 26
Onderwerp: Huurafhankelijk opstalrecht
Tussentijd: C.A.I.
Project: 1.000
A.3

Project	Foppingadreef 26	Projectnummer	1.000	Project	1.000	Project	A.3
Onderwerp	Huurafhankelijk opstalrecht	Project	1.000	Project	1.000	Project	A.3
Tussentijd	C.A.I.	Project	1.000	Project	1.000	Project	A.3
Project	1.000	Project	1.000	Project	1.000	Project	A.3