

Vaststellingsovereenkomst
inzake Vuurwerkerweg 1 en 5 te Amsterdam
22 december 2020

Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1, 2, e in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam machtsniet bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna: "de Gemeente";
- II. De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e, geboren te Amsterdam op zeventien april negentienhonderd tweeënveertig, wonende te 5.1, 2, e
- III. De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e, 5.1, 2, e 5.1, 2, e wonende te 5.1, 2, e partijen II en III hierna gezamenlijk: "de heren 5.1, 2, e";
- IV. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bun Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, bezoekadres Watercipresstraat 11 te (1326 CM) Almere, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39039322, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd haar directeur, de heer 5.1, 2, e, hierna: "Bun Vastgoed".

De Gemeente, de heren 5.1, 2, e en Bun Vastgoed hierna gezamenlijk: "Partijen".

Overwegingen:

Vestigingsprocedure

- 1) De gemeente is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7128, plaatselijk bekend als Vuurwerkerweg 1 te Amsterdam. De heren 5.1, 2, e hebben het recht van erfpacht op voornoemd perceel. De heren 5.1, 2, e zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6390, plaatselijk bekend als Vuurwerkerweg 5 te Amsterdam. Beide percelen (hierna "de Percelen") zijn gelegen binnen het bedrijventerrein 'Metaalbewerkerweg'. De heren 5.1, 2, e houden op de Percelen bedrijfsopstallen in stand.
- 2) De gemeente is voornemens het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg te transformeren naar een stadsbuurt met ruimte voor wonen en werken, waarbij sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw (hierna: "Gebiedsontwikkeling").
- 3) Ter voorbereiding en ondersteuning van de beoogde Gebiedsontwikkeling, heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna: "het college") op 20 december 2016 besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg, vooruitlopend op de definitieve bestemmingswijziging.
- 4) Het voorkeursrecht voor het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg is op 22 december 2016 in werking getreden. De heren 5.1, 2, e zijn vanaf dat moment verplicht de Percelen bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.
- 5) De gemeenteraad van Amsterdam ("de raad") heeft op 15 maart 2017 besloten om het voorkeursrecht definitief te vestigen.
- 6) Het college en de raad hebben besloten het voorkeursrecht (onder andere) te vestigen om een betere uitgangspositie te hebben op de grondmarkt en ongewenste verkopen en buitensporige grondprijstijgingen tegen te gaan. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
- 7) De gemeente heeft het voorkeursrecht op rechtmatige wijze gevestigd. Het voorkeursrecht, de werking daarvan en de aan het voorkeursrecht ten grondslag liggende documenten zijn Partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving meer verlangen.

Planologie

- 8) Bij besluit van 5 februari 2019 is door de gemeente de Projectnota Klaprozenbuurt (hierna: "Projectnota") vastgesteld, waarin de kaders voor de Gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd. Uit de Projectnota blijkt dat de gemeente een snelle realisatie van woningen ambieert om daarmee de druk op de woningmarkt te

5.1, 2, e

5.1, 2, e

- verminderen en de gemeente daarbij differentiatie in woningtype (40% sociaal, 40% middeldure huur en 20% vrije sector) nastreeft voor een levensloopbestendige wijk.
- 9) Om uitvoering te kunnen geven aan de Projectnota heeft de gemeenteraad bij besluit van 13 februari 2020 het bestemmingsplan Klaprozenbuurt vastgesteld. Op basis van het bestemmingsplan zijn de Percelen bestemd als 'Bedrijf' met als gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming van de Percelen kan worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', waardoor (onder meer) een woon- en werkfunctie mogelijk kan worden gemaakt.
 - 10) Bij besluit van 22 januari 2020 is door de gemeente een 'Investeringsnota Klaprozenbuurt' vastgesteld. Deze Investeringsnota geeft een stedenbouwkundig en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de Klaprozenbuurt, waarvan het bedrijventerrein Metaalbewerkerweg onderdeel uitmaakt. De Investeringsnota bevat tevens een stedenbouwkundig plan voor het betrokken gebied.

Aanbiedingsprocedure en verzoek de heren 5.1, 2, e

- 11) De heren 5.1, 2, e hebben op 21 augustus 2020 per brief verzocht om de Percelen te mogen verkopen aan Bun Vastgoed.
- 12) De gemeente heeft per brief van 30 september 2020 medegedeeld dat zij onder voorwaarden bereid is om vrijstelling te verlenen van de aanbiedingsplicht ex artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 13) Ondanks een gevestigd voorkeursrecht heeft het college op basis van artikel 10, zesde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid een eigendomsoverdracht toe te staan indien sprake is van gewichtige redenen. Het college kan voorwaarden verbinden (beperkingen opleggen) aan deze eigendomsoverdracht.
- 14) De gemeente begrijpt het verzoek van de heren 5.1, 2, e tot het toestaan van de eigendomsoverdracht van de Percelen aan Bun Vastgoed als een verzoek op grond van gewichtige redenen, zoals bedoeld in artikel 10, zesde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 15) De heren 5.1, 2, e hebben daartoe de navolgende redenen aangevoerd:
 - De heren 5.1, 2, e hebben in Bun Vastgoed een serieuze partij gevonden die bereid en in staat is om de Percelen als zelfrealisator, indien nodig in samenwerking met de gemeente en derden (eigenaren of erfpachters), te herontwikkelen conform de vorm van planuitvoering die de gemeente daarbij voor ogen staat.
- 16) De voormelde reden vormt op zichzelf nog geen gewichtige reden. De gemeente staat een oplossing voor die zowel het algemeen belang (de voorgenomen Gebiedsontwikkeling) dient, alsook de belangen van de heren 5.1, 2, e.
- 17) Het college is bereid om zijn bevoegdheid ex artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten tot eenmalige vrijstelling in te zetten, zij het onder voorwaarden.
- 18) De heren 5.1, 2, e en Bun Vastgoed zijn op de hoogte van de inhoud van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 4 november 2020, zaaknummer / rolnummer C/13/674567/ HA ZA 19-1151 en aanvaarden beiden de eventuele gevolgen c.q. risico's.
- 19) Partijen wensen de bereikte overeenstemming, met uitgangspunten en voorwaarden schriftelijk vast te leggen door middel van onderhavige overeenkomst (hierna: de "Overeenkomst").

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

- 1.1 Partijen beogen met de Overeenkomst de (rand)voorwaarden vast te leggen, waaronder de gemeente bereid is de overdracht van de Percelen aan Bun Vastgoed toe te staan.

Artikel 2 Uitgangspunten

- 2.1 Het college is bereid ten aanzien van de Percelen door middel van onderhavige Overeenkomst vrijstelling te verlenen van de aanbiedingsplicht conform artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten. Daardoor wordt overdracht van de Percelen van de heren 5.1, 2, e aan Bun Vastgoed mogelijk gemaakt. Het voorkeursrecht blijft na overdracht van de heren 5.1, 2, e aan Bun Vastgoed op de Percelen gevestigd, overeenkomstig de afspraken tussen de gemeente en Bun Vastgoed die zijn neergelegd in de in lid 2 van dit artikel genoemde Anterieure Overeenkomst en Samenwerkingsovereenkomst.
- 2.2 Als voorwaarde voor het onder 2.1 bepaalde geldt dat, na de overdracht van de Percelen Bun Vastgoed de Percelen door zelfrealisatie voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen conform de vorm van planuitvoering die de gemeente daarbij voor ogen staat, waartoe de gemeente met het sluiten van de

Paraaf gemeente: 5.1, 2, e Paraaf de heren 5.1, 2, e: 5.1, 2, e Paraaf Bun Vastgoed: 5.1, 2, e

Overeenkomst een anterieure overeenkomst (eigendomsperceel) én een samenwerkingsovereenkomst (erfpachtperceel) met Bun Vastgoed zal sluiten (hierna: de "Anterieure Overeenkomst" en "Samenwerkingsovereenkomst").

Artikel 3 Vrijstelling Wet voorkeursrecht gemeenten

- 3.1 De gemeente verleent aan de heren 5.1, 2, e, op basis van de hiervoor genoemde overwegingen en onder de hierna onder artikel 4.1 geformuleerde opschortende voorwaarde, eenmalig vrijstelling van de aanbiedingsplicht conform artikel 10, zesde lid Wet voorkeursrecht gemeenten en staat toe dat de heren 5.1, 2, e de Percelen verkopen en overdragen aan Bun Vastgoed.

Artikel 4 Voorbehouden

- 4.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente met Bun Vastgoed overeenstemming bereikt over de inhoud van de Anterieure Overeenkomst én de Samenwerkingsovereenkomst en de Anterieure Overeenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst door alle daarbij betrokken partijen uiterlijk 31 december 2020 rechtsgeldig wordt ondertekend.

Artikel 5 Wijziging Overeenkomst

- 5.1 Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

Artikel 6 Rechtskeuze en Geschillenregeling

- 6.1 Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.
- 6.2 Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

Artikel 7 Verklaringen en/of mededelingen

- 7.1 Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de gemeente woonplaats aan het Weesperplein 8 te Amsterdam, de heren 5.1, 2, e en Bun Vastgoed aan het adres van de notaris die door hen is belast met de levering van de Percelen, notaris 5.1, 2, e kantoorhoudend aan de Van Boshuizenstraat 12, 1083 BA Amsterdam

Artikel 8 Geldigheid/onverbindende bepaling(en)

- 8.1 Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Artikel 9 Kosten

- 9.1 Partijen dragen hun eigen kosten die zij hebben gemaakt en nog maken in verband met het sluiten van deze Overeenkomst, waaronder begrepen griffierechten, advocaatkosten en kosten voor bijstand van andere adviseurs en (gerechtelijk) deskundigen.

Artikel 10 Afstand recht tot vernietigen en ontbinden

- 10.1 Voor zover rechtens toegestaan, doen Partijen hierbij afstand van hun rechten ingevolge de artikelen 6:228 BW en 6:265 BW tot en met 6:272 BW om deze Overeenkomst te vernietigen of te ontbinden of in rechte vernietiging of ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen.

5.1, 2, e
Paraaf gen

5.1, 2, e 5.1, 2, e
Paraaf de heren :

5.1, 2, e
Paraaf Bun Vastgoed:

Artikel 11 Bijlagen

De navolgende bijlage maakt onderdeel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Investeringsnota Klaprozenbuurt d.d. 22 januari 2020.

Aldus ondertekend in viervoud te Amsterdam op de _____^{24^e} december 2020

De gemeente

De heren 5.1, 2, e

Bun Vastgoed

5.1, 2, e ht,

5.1, 2, e

5.1, 2, 5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Paraaf de heren

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Paraaf Bun Va

5.1, 2, e