

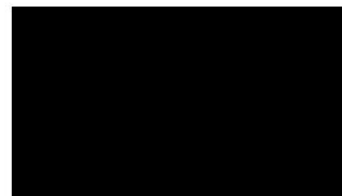
## Afsprakenbrief herontwikkeling van "de Lasloods"

### Ondergetekenden:

1. De gemeente Amsterdam te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, dhr. drs. R. Grotendorst, directeur van Projectbureau Noordwaarts, kantoorhoudende aan de Asterweg 20 f te Amsterdam, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester van deze gemeente, zulks ter uitvoering van het ondermandaat besluit van 8 februari 2008, hierna te noemen: "de Gemeente";  
  
en
2. De besloten vennootschap Mediawharf Monuments B.V., kantoorhoudende aan de Rijksweg 102 te Limmen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noord West Holland onder nummer 37138470, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de volgende twee van haar bestuurders: dhr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED], hierna te noemen: "Mediawharf";

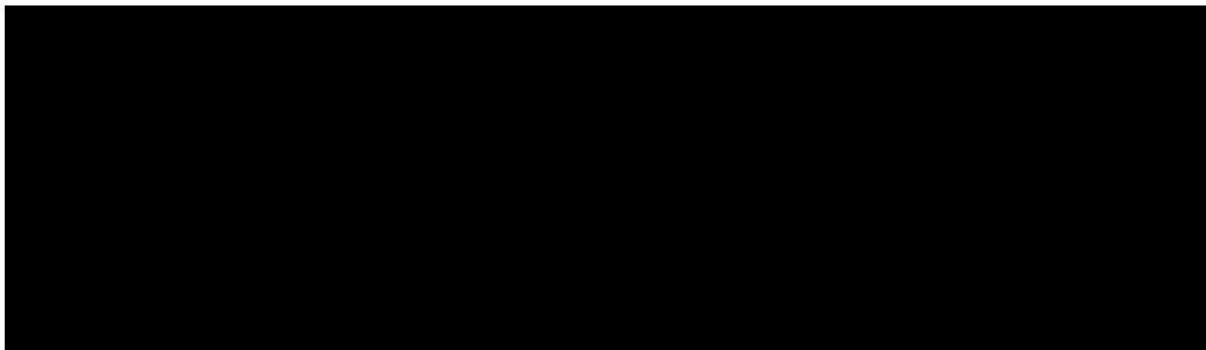
### Overwegende:

- dat de Gemeente in de hoedanigheid van vastgoedeigenaar, en Mediawharf in de hoedanigheid van projectontwikkelaar, voornemens zijn om grond plus opstal op het voormalige NDSM terrein, plaatselijk bekend als TT Neveritaweg 1 en 5 en de MS Riemsdijkweg 9 te Amsterdam, hierna: "de Lasloods" te herontwikkelen overeenkomstig het door Mediawharf overlegde voorlopig ontwerp (bijlage 1) en de bijbehorende stichtingskosten (bijlage 3);
- dat in het kader van dit herstructureringsproject de Gemeente tot erfpacht uitgifte van "de Lasloods" wenst over te gaan en daartoe een erfpachtaanbieding aan Mediawharf zal doen overeenkomstig bijlage 6;
- dat gelet op de specifieke wensen en vereisten die bij dit project aan de orde zijn, er sprake is van zodanige hoge stichtingskosten waardoor het project uitsluitend om die reden financieel niet langer als haalbaar kan worden beschouwd;
- dat de Gemeente dit onderkent en zich bereid heeft getoond om (een deel van) deze excessieve bouwkosten voor haar rekening te nemen teneinde het project dekkend te krijgen en waardoor een normale realisatie van het project mogelijk wordt;
- dat de Gemeente en Mediawharf dit schriftelijk willen vastleggen en derhalve,



Zijn overeengekomen als volgt:

1. Financieel kader



2. Uitgifte in erfpacht

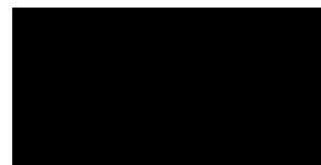
Door Mediawharf is verzocht de erfpachtuitgifte van "de Lasloods" gefaseerd te doen plaats vinden op basis van de volgende uitgangspunten:

- a. De eerste fase betreft uitsluitend de uitgifte van de bestaande hal "de Lasloods" Deze uitgifte zal geschieden tegen een indexcanon op basis van een grondwaarde € 925.740,- bij 6.950 m<sup>2</sup> bvo leisure-achtige bestemmingen;
- b. De tweede fase betreft de voltooiing van de verbouwing van de hal en de overbouwing en uitbreiding van het erfpachtperceel "de Lasloods". Deze fase zal gestalte krijgen d.m.v. een bebouwingswijziging van de erfpacht "de Lasloods" in combinatie met een aanvullende uitgifte voor de buiten de erfpacht van "de Lasloods" vallende footprints en de vereniging van de erfpachten van "de Lasloods" en aanvullende footprints.

De bebouwingswijziging en uitgifte ten behoeve van de tweede fase zullen eerst plaatsvinden nadat met bevoegde instanties overeenstemming is bereikt over het te realiseren bouwplan en de daarvoor benodigde uitbreiding van het erfpachtperceel "de Lasloods"

De bebouwingswijziging en uitgifte ten behoeve van de tweede fase zullen geschieden tegen canonverhoging voor de bebouwingswijziging respectievelijk een indexcanon voor terreinuitbreiding op basis van een totale grondwaarde van:

- i. € 7.575.880,- bij 17.140 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte en
  - ii. € 349.650,- bij 1.575 m<sup>2</sup> bvo leisure-achtige bestemmingen
- c. De uitgifte, bebouwingswijziging en uitbreiding zullen steeds plaatsvinden op basis van afkoop van de canonverplichting voor het volle (eerste fase) c.q. resterende gedeelte (tweede fase) van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar.



3. Bijdrage ter dekking van het onrendabel deel van de vastgoedexploitatie bij de eerste fase:

- a. De gemeentelijke bijdrage ter dekking van het onrendabel deel van de vastgoedexploitatie samenhangend met het realiseren van het programma bij de uitgifte eerste fase is gelijk aan de door Mediawharf aan de gemeente te betalen afkoopsom voor de over het eerste erfpachttijdvak verschuldigde canon met een maximum van € 925.740,- bij 6.950 m<sup>2</sup> bvo leisure. Dit betreft een bruto bijdrage inclusief de eventueel door Mediawharf over deze bijdrage verschuldigde belastingen.

Mocht er bij nacalculatie een verschil optreden tussen de reële kosten van de onrendabele top en de gemeentelijke bijdrage van maximaal € 925.740,-, dan zal dit verschil niet worden verrekend.

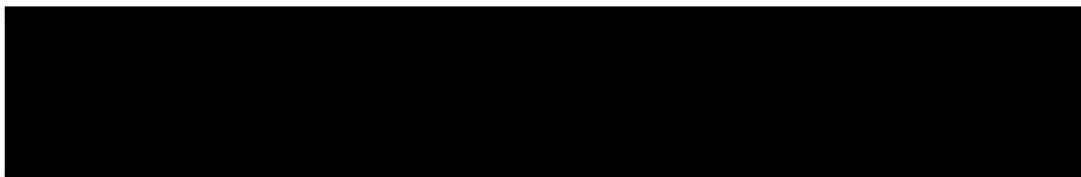
- b. De gemeentelijke bijdrage in de eerste fase van maximaal € 925.740, - zal door de Gemeente aan Mediawharf worden betaald gelijktijdig met de in de erfpachtaanbieding benoemde en door Mediawharf aan de Gemeente te betalen afkoopsom; betaling vindt zo veel mogelijk plaats door middel van verrekening van de gemeentelijke bijdrage met de afkoopsom voor de over het eerste erfpachttijdvak verschuldigde canon.
- c. De gemeentelijk bijdrage in de eerste fase van maximaal € 925.740, - is gekoppeld aan de in bijlage 2 (Calculatie BVF 10 mrt 2008) gespecificeerde concrete excessieve investeringsonderdelen t.b.v. de minimaal noodzakelijke ingrepen aan het casco met een totaal investeringsniveau van € 951.600,- exclusief BTW.

4. [REDACTED]

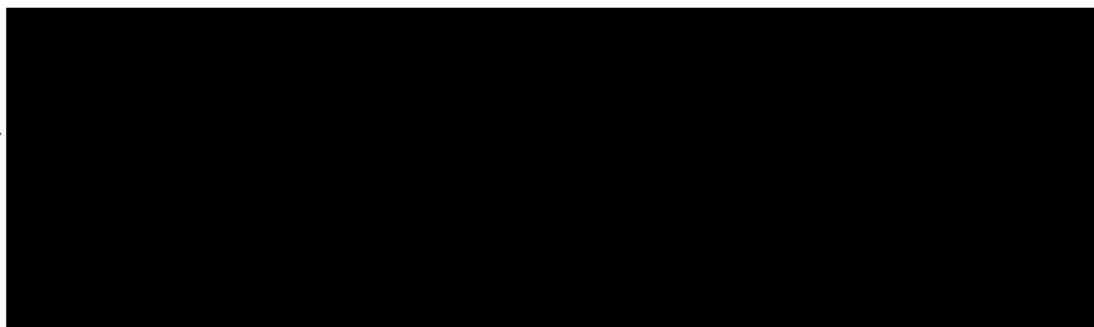
a. [REDACTED]

b. [REDACTED]

c.



d.



#### 5. Aanpassingen in de openbare ruimte:

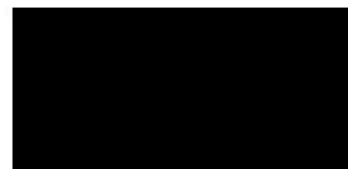
Gemeente is niet gehouden tot enige aanpassing van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen in de openbare ruimte welke samenhangen met de realisatie van de in deze overeenkomst beschreven bestemmingen. Aanpassingen die Mediawharf toch nodig acht of die voor de realisatie van de in deze overeenkomst beschreven bestemmingen nodig blijken kunnen, na instemming Gemeente, voor rekening van Mediawharf worden uitgevoerd. Mediawharf verplicht zich de kosten van Gemeente en/of de uitvoerende nutsbedrijven op eerste aanzegging te voldoen.

#### 6. Evenementenhal

Gekoppeld aan de uitgifte van "de Lasloods" rust op Mediawharf de verplichting, ter vervanging van het gebruik van de aangrenzende Docklandshal als culturele evenementen hal, een evenementenhal van (tenminste) 2.000 m<sup>2</sup> op de NDSM-werf te realiseren o.b.v. een laag basistarief t.b.v. culturele programmering.

#### 7. Parkeren

- a. Mediawharf verplicht zich, voor eigen rekening en risico een gebouwde parkeer voorziening te realiseren op een naburig terrein ten behoeve van de onder 2a. en 2b. genoemde bestemmingen en hoeveelheden, waarbij een minimale parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo, met als kanttekening dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet hoger zal zijn dan is toegestaan op grond van het vigerende parkeerbeleid op het moment van start bouw van de parkeervoorziening;
- b. De Gemeente zal in overleg met Mediawharf een terreingelegen binnen 250 meter van de Lasloods en waarop de genoemde parkeervoorziening kan worden gerealiseerd, op basis van nog nader overeen te komen voorwaarden aan Mediawharf in erfpacht uitgeven.
- c. De door de Gemeente bij erfpachtnutgifte te hanteren grondwaarde voor het parkeren zal zijn overeenkomstig het op het moment van uitgifte geldende gemeentelijk grondprijnsbeleid.



- d. Oplevering van de gebouwde parkeervoorziening dient parallel te lopen aan de oplevering van "de Lasloods" 2<sup>e</sup> fase;
  - e. Bij het niet tijdig beschikbaar zijn van de beoogde locatie voor de gebouwde parkeervoorziening zal oplevering navenant later plaats vinden. In dat geval zal de Gemeente meewerken aan een tijdelijk parkeervoorziening op het maaiveld op een door de Gemeente aan te wijzen locatie door middel van een tijdelijke verhuring overeenkomstig die bij de Timmerwerkplaats (bijlage 5).
8. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente .
- a. De bestuursorganen van de Gemeente hebben bij de bestuursrechtelijke uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Middels deze overeenkomst beoogt de Gemeente zich niet te binden aan deze of gene wijze van uitoefening van publiekrechtelijke taken;
  - b. Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om de procedures met betrekking tot de besluiten die in het kader van deze overeenkomst van belang zijn voortvarend te doen verlopen;
  - c. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Mediawharf die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van deze overeenkomst van belang zijn.
9. Onvoorziene omstandigheden
- a. Indien Mediawharf gedurende de looptijd van deze overeenkomst tot de conclusie komt dat de realisering van het Bouwprogramma Bouwkavel niet of niet conform Planning mogelijk is doordat de voor de realisering van het Bouwprogramma Bouwkavel benodigde vergunningen en/of vrijstellingen en/of ontheffingen en/of goedkeuringen niet of niet tijdig kunnen worden verkregen of doordat er nog geen afnemer is voor tenminste 70% van het programma, meldt Mediawharf dit schriftelijk aan de Gemeente. Mediawharf doet daarbij opgave van de inspanningen die hij gepleegd heeft terzake van tijdige verkrijging van de benodigde vergunningen/vrijstellingen/ontheffingen/goedkeuringen en het vinden van een afnemer en overlegt daartoe de aanwezige schriftelijke (bewijs)stukken;
  - b. De Gemeente beoordeelt de door Mediawharf gedane melding. Indien de Gemeente zich overtuigd ziet dat het Bouwprogramma Bouwkavel niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd, doordat Mediawharf de benodigde vergunningen/vrijstellingen/ontheffingen/goedkeuringen niet of niet tijdig kan verkrijgen of doordat er geen afnemer is voor tenminste 70% van het programma, en aan Mediawharf terzake geen verwijt kan worden gemaakt, dan treden de Gemeente en Mediawharf in overleg over aanpassing van deze overeenkomst voor wat betreft het daarin opgenomen Bouwprogramma Bouwkavel en/of de Planning. Aanpassing

van deze overeenkomst zal alsdan zodanig geschieden, dat een gewijzigd Bouwprogramma Bouwkavel en/of gewijzigde Planning wordt overeengekomen, welke zoveel mogelijk aansluit bij deze overeenkomst.

- c. Indien het in het voorgaande lid bedoelde overleg niet binnen 13 weken heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van deze overeenkomst, zijn Partijen bevoegd deze overeenkomst schriftelijk en met onmiddellijke ingang op te zeggen.

#### 10. Ontbindende voorwaarde:

Voor deze overeenkomst geldt als ontbindende voorwaarde het niet tot stand komen van de erfpachtovereenkomst voor de Lasloods.

#### 11. Overdracht rechten en verplichtingen

- a. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar;
- b. Indien Mediawharf het recht van erfpacht wil doen vestigen op naam van een ander, heeft dit de voorgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Tot die voorwaarden zal in ieder geval behoren de voorwaarde dat Mediawharf en de ander na de vestiging van het recht van erfpacht gezamenlijk gehouden zullen zijn tot nakoming van de verplichtingen van Mediawharf uit hoofde van deze overeenkomst.

#### 12. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma Bouwkavel inclusief de bijbehorende gebouwde parkeervoorziening.



#### 13. Tussentijdse opzegging/ontbinding – kosten

- a. Deze overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds worden opgezegd indien:
  - i. (tijdige) betaling van de waarborgsom en/of de reserveringsvergoeding uitblijft;
  - ii. aan Mediawharf met toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken;
  - iii. Mediawharf in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.
- b. Ieder der Partijen is bevoegd deze overeenkomst, na deugdelijke ingebrekestelling tussentijds te ontbinden, indien de wederpartij in de nakoming van een verplichting onder deze overeenkomst ernstig tekortschiet.

#### 14. Geschillen


Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

#### Bijlagen:

1. Voorlopig Ontwerp Phoenix Max van Aerschot d.d 01-12-2007;
2. De stichtingskostenopzet van 10 maart 2008 van de minimaal noodzakelijke ingrepen aan het casco van de kale hal behorend bij de uitgifte 1<sup>e</sup> fase
3. 
4. 
5. Huurovereenkomst tijdelijk parkeren Timmerwerkplaats
6. Erfpachtaanbieding "de Lasloods"

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

De gemeente Amsterdam

  
De burgemeester, voor deze,  
Dhr. R. Grotendorst

datum ondertekening: \_\_\_\_\_

Mediawharf B.V.

\_\_\_\_\_

datum ondertekening: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

datum ondertekening: \_\_\_\_\_