



Gemeente Amsterdam

Gebruikte Weigeringsgronden:

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur;

de economische of financiële belangen van de gemeente
&

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;

de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
&

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g,
van de Wet openbaarheid van bestuur;

het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Exclusiviteitsovereenkomst Kapel en Convict, Prinses Irenestraat 19
26 maart 2020

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.W. van Traa, in zijn hoedanigheid van directeur Zuidas, hierna te noemen: **de Gemeente**,
2. **Stichting Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Jodenbreestraat 3 te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41210838, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **10.2.e** in zijn hoedanigheid van voorzitter College van Bestuur, hierna te noemen: **de Hogeschool**,

Hierna afzonderlijk of gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen**.

Overwegende dat:

- a) de Gemeente eigenares is van het bebouwd terrein gelegen aan de Prinses Irenestraat 19, kadastraal bekend als ASD23 AB 02058 G 0000, groot ongeveer 1.083 m², op bijgaande tekening T2000067 d.d. 30 januari 2020 en met enkele- en ruitarcering aangegeven, hierna te noemen: "het Perceel";
- b) het Perceel bebouwd is met twee onderdelen van het voormalige St. Nicolaascomplex, te weten de "Kapel" en het "Convict", welke tezamen 2.996 m² bvo groot zijn en op 11 september 2013 de gemeentelijke monumentenstatus gekregen hebben;
- c) het Bestemmingsplan Beethoven Tweede Fase onherroepelijk is geworden op 20-02-2018. De plannen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien;
- d) het College van Burgemeester en Wethouders invulling wil geven aan de motie 1222.16 met een cultureel maatschappelijk gebruik voor Kapel en Convict en daarbij het Conservatorium Amsterdam als academie van de Hogeschool als passend te beoordelen;
- e) de Gemeente gezien de locatie in het Beatrixpark en de monumentenstatus een publieksvoorziening beoogt op deze locatie en daarom naast Conservatorium Amsterdam van de Hogeschool een Horeca-invulling verlangt, in beginsel passend binnen het Bestemmingsplan;
- f) de Gemeente en de Hogeschool op 7 oktober 2019 een Afsprakenbrief ondertekend hebben waarbij de Hogeschool tot 14 februari 2020 in de gelegenheid is gesteld om tot een door de Gemeente goed te keuren SO, Horeca-concept en Planning te komen;

10.2.e

- g) de Gemeente en de Hogeschool gezamenlijk tot zes waarden zijn gekomen voor het Horeca-concept als publieke drager in het geheel, welke zijn neergelegd in de uitgave *Convict en Kapel Gedeelde waarden AHK en Zuidas*, d.d. 18 december 2019;
- h) de Gemeente het SO op 10 maart 2020 geaccordeerd heeft en de uitgave *Convict en Kapel Gedeelde waarden AHK en Zuidas*, d.d. 18 december 2019 en de Planning d.d. 28 februari 2020 heeft ontvangen van de Hogeschool en deze van toepassing verklaart als uitgangspunten op deze Overeenkomst;
- i) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de herontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma kan plaatsvinden heeft neergelegd in het Bestemmingsplan Beethoven Tweede Fase d.d. 20 februari 2018, de Afsprakenbrief d.d. 7 oktober 2019, het door de Gemeente goedgekeurde SO en de uitgave *Convict en Kapel Gedeelde waarden AHK en Zuidas*, d.d. 18 december 2019;
- j) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Hogeschool in de gelegenheid wil stellen een Exclusiviteitsrecht op het te vestigen erfpachtrecht op het Perceel te verkrijgen op basis van de model-erfpachtaanbieding, die als bijlage 2 aan de Exclusiviteitsovereenkomst Kapel en Convict, Prinses Irenestraat 19 te Amsterdam (hierna "Overeenkomst") is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Hogeschool kan worden geaccepteerd als de Hogeschool voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;
- k) de Hogeschool met het sluiten van de Overeenkomst een Exclusiviteitsrecht verkrijgt op een te vormen erfpachtrecht met betrekking tot het Perceel.

Komen als volgt overeen:

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Artikel 1. Definities en bijlagen

- a) **Afsprakenbrief:** een brief door de Gemeente en de Hogeschool op 7 oktober 2019 ondertekend waarbij de Hogeschool tot 14 februari 2020 in de gelegenheid is gesteld om tot een door de Gemeente goed te keuren SO, Horeca-concept en Planning te komen en welke respectievelijk bijlage 1, 10 en 9 van deze Overeenkomst vormen;
- b) **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan Beethoven tweede fase, definitief vastgesteld d.d. 20 februari 2018, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor het Perceel en dat het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen.
- c) **Bouwprogramma:** het programma dat binnen de Opstallen door de Hogeschool na totstandkoming van de Overeenkomst op het Perceel uitgewerkt wordt en op basis van de erfpachtovereenkomst gerealiseerd zal worden.

- d) **Bouwrijp (maken):** het bewerken van het perceel (in de staat) zoals omschreven in de terreinspecificatie, die als bijlage aan de erfpachtaanbieding is gehecht welke erfpachtaanbieding eveneens als bijlage (2) aan de Overeenkomst is gehecht.
- e) **DO: "Definitief Ontwerp",** de definitieve vastlegging door de Hogeschool van het Bouwprogramma. Het DO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de uitgangspunten zoals vastgelegd in het SO, de Afsprakenbrief d.d. 7 oktober 2019 en bijlage 10 voor het Horeca-concept. Het DO bestaat uit de in bijlage 12 opgenomen documenten.
- f) **Exclusiviteitsrecht:** de aanspraak van de Hogeschool jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Perceel op basis van de model erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- g) **Exclusiviteitsvergoeding:** de éénmalige vergoeding die de Hogeschool aan de Gemeente is verschuldigd voor het hebben van het Exclusiviteitsrecht.
- h) **Horeca-concept:** het concept dat de Hogeschool zal hanteren voor de Horeca invulling, waarbij bijlage 10 als uitgangspunt geldt.
- i) **Horeca invulling:** dat deel van het Bouwprogramma waar de Hogeschool conform het Bestemmingsplan en het Horeca-concept een horeca exploitant voor contracteert.
- j) **Openbare ruimte:** dat gedeelte in het gebied dat door de Gemeente als openbare ruimte wordt ingericht.
- k) **Opstallen:** de reeds bestaande bebouwing op het Perceel zijnde de "Kapel" en het "Convict".
- l) **Overeenkomst:** de onderhavige Exclusiviteitsovereenkomst Kapel en Convict, Prinses Irenestraat 19 te Amsterdam.
- m) **Perceel:** het bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande voorlopige uitgiftetekening onder nummer T2000067 d.d. 30-01-2020 met streep- en ruitarcering aangegeven Perceel grond waarvoor het Exclusiviteitsrecht tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend.
- n) **Planning:** het door de Hogeschool geleverde indicatieve tijdschema voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en de Horeca-invulling, bijlage 9.
- o) **Plan van Aanpak:** de werkwijze die de Hogeschool voor het realiseren van het Horeca-concept opstelt en aanlevert aan de Gemeente en wat de Gemeente toetst aan bijlage (10).
- p) **SO: "Schetsontwerp",** het ontwerp d.d. 21 januari 2020 dat door de Hogeschool is opgesteld en door de gemeente is geaccordeerd en dat het uitgangspunt vormt voor het Bouwprogramma en de voorlopige uitgiftetekening behorend bij de Overeenkomst.

- q) **VO:** "Voorlopig Ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Hogeschool van het Bouwprogramma. Het VO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de uitgangspunten zoals vastgelegd in het SO zijn verwerkt. Het VO bestaat uit de in bijlage 12 opgenomen documenten.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

1.	Schetsontwerp Kapel en Convict, d.d. 21 januari 2020
2.	Modelerfpachtaanbieding d.d. 9 maart 2020, met de volgende bijlagen:
	a. Algemene bepalingen 2016
	b. Voorlopige uitgiftetekening, d.d. 30-01-2020
	c. Bodem- en verhardingsonderzoek Prinses Irenestraat 19, Amsterdam, d.d. 28 januari 2020
	d. Terreinspecificatie, d.d. 29 januari 2020
3.	Informatie opstal/ gebouwen, waaronder
	a. Nen meting, d.d. 24 juli 2015
	b. Asbestinventarisatie, d.d. 9 november 2015 en informatie deelsanering 2016
	c. Energielabel, d.d. 3 oktober 2019
4.	Monumentale waardenstelling "Kapel en Convict", 2011
5.	BLVC kader, april 2018 en notitie bouwlogistiek Kapel en Convict, 16 december 2019
6.	Kliq-melding/ informatie K&L, juli 2019
7.	Masterplan warmte/ WKO, d.d. 28 mei 2015
8.	Bestemmingsplan Beethoven tweede fase (NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1), in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl
9.	Indicatieve planning, d.d. 28 februari 2020
10.	Gedeelde waarden Convict en Kapel AHK en Zuidas, d.d. 18 december 2019
11.	Sloophogtes St. Nicolaas Lyceum
12.	Documentenlijst behorend bij VO en DO, d.d. 25 februari 2020

Artikel 2. Exclusiviteitsrecht

- 2.1 De Gemeente verleent het Exclusiviteitsrecht aan de Hogeschool tot uiterlijk de in artikel 2.2 vermelde datum, teneinde binnen die termijn te voldoen aan alle in de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vervatte uitgangspunten en voorwaarden, waaronder doch niet uitsluitend het kunnen beschikken over een geaccordeerd DO conform de artikelen 3.1, 3.4 en 3.5 en een daarop gebaseerde onherroepelijke omgevingsvergunning, met als doel om vóór ommekomst van voornoemde termijn een erfpachtaanbieding op basis van de model-erfpachtaanbieding opgenomen als Bijlage 2 te verkrijgen, en deze te accepteren.

10.2.e



- 2.2 Het Exclusiviteitsrecht gaat in op het moment dat de Overeenkomst tot stand komt en wordt voor bepaalde tijd verleend tot 1 november 2021. Na deze datum eindigt van rechtswege het Exclusiviteitsrecht.
- 2.3 De termijn waarvoor het Exclusiviteitsrecht is verleend tot 1 november 2021 is gebaseerd op een reguliere procedure voor de omgevingsvergunning van 20 weken waar vervolgens beroep en hoger beroep op ingediend kan worden waarmee overschrijding van deze termijn kan optreden. Als de ontstane vertraging ontstaat door zienswijzen, bezwaar en (hoger) beroep, dan zal de hiervoor genoemde termijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht zal doen aan de aard van de vertraging.
- 2.4 Voor het verlenen van het Exclusiviteitsrecht brengt de Gemeente een éénmalige Exclusiviteitsvergoeding in rekening ten bedrage van **10.2.b/g**. Deze vergoeding wordt niet verhoogd indien de termijn wordt verlengd op basis van artikel 2.3. De Hogeschool dient de Exclusiviteitsvergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Taken Hogeschool

- 3.1 Het door de Hogeschool te ontwikkelen Bouwprogramma dient, gebaseerd op het SO, de volgende bestemmingen en vloeroppervlakten te omvatten :

- Ca. 2.815 m2 bruto vloeroppervlak onderwijs (hogeschool)
- Ca. 527 m2 bruto vloeroppervlak horeca (café/ restaurant zijnde horeca III en IV in het bestemmingsplan)
- 200-250 fietsparkeerplaatsen op maaiveld

- 3.2 Erfpachtgrondwaarde

De volgende grondprijzen per eenheid gelden:

- **10.2.b/g** per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) onderwijs (hogeschool)
- **10.2.b/g** - per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) horeca (café/ restaurant)

De Erfpachtgrondwaarde wordt verkregen door vermenigvuldiging van het aantal m2 bvo met de grondprijs per eenheid.

De grondprijzen per eenheid hebben als prijspeil 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijs Index (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indexering zal plaatsvinden over de periode vanaf 1 januari 2020 zoals binnen het project als datum van eerste indexering is bepaald tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum erfpacht, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

Daartoe wordt de erfpachtgrondwaarde vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de

10.2.e

Ⓚ

erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

3.3- Marktconforme vergoeding opstallen

Naast de erfpachtgrondwaarde (welke voldaan kan worden door betaling van een afkoopsom dan wel jaarlijkse canonbetaling) is de Hogeschool aan de Gemeente een eenmalige vergoeding voor de Opstallen verschuldigd. De marktconforme vergoeding van de Opstallen is getaxeerd op een waarde van **10.2.b/g** kosten koper (zegge: **10.2.b/g** kosten koper), prijspeil februari 2020. Deze getaxeerde waarde is gebaseerd op 2.517 m2 bvo onderwijs (hogeschool) en 479 m2 bvo (laagdrempelige) horeca, de staat waarin de Opstallen zich bevinden bij het sluiten van de Overeenkomst, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd. Voor het vastleggen van de staat waarin de Opstallen zich bevinden bij het sluiten van de Overeenkomst, wordt door Partijen uiterlijk 1 april 2020 een o-meting overeengekomen.

De kosten voor het verwijderen van asbest ad **10.2.g** zijn reeds in de hiervoor opgenomen getaxeerde waarde verdisconteerd. De saneringswerkzaamheden komen voor rekening en risico (derhalve ook de mee- én tegenvallers) van de Hogeschool.

De Gemeente brengt de marktconforme vergoeding ad **10.2.b/g** kosten koper voor de Opstallen, als éénmalige vergoeding in rekening aan de Hogeschool.

3.4 De Hogeschool moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets bij de Gemeente voorleggen;

- a. het VO dient uiterlijk 1 augustus 2020 door de Gemeente te zijn ontvangen;
- b. het DO dient uiterlijk 15 januari 2021 door de Gemeente te zijn ontvangen;
- c. het Plan van Aanpak dient 15 januari 2021 door de Gemeente te zijn ontvangen;
- d. een afschrift van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2021 door de Gemeente te zijn ontvangen.

3.5 Het VO, DO en Plan van aanpak moeten voldoen aan de in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen.

3.6 De Hogeschool zal, ter uitwerking van het Horeca concept, aan de Gemeente het Plan van Aanpak met betrekking tot de Horeca invulling overleggen waarin zij aangeeft hoe zij de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 10 tot realisatie brengt.

3.7 De Gemeente zal geen akkoord geven op het VO, DO en Plan van Aanpak indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 en 3.5 en 3.6. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO, DO en Plan van Aanpak strijdig is met het bepaalde in artikel 3.1 en 3.5 en 3.6, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Hogeschool. De Hogeschool dient er

10.2.e



vervolgens zorg voor te dragen dat het VO, DO en Plan van Aanpak binnen twee weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.

- 3.8 De Hogeschool levert op basis van het goedgekeurde DO in verband met het definitief maken van het Bouwprogramma in de model-erfpachtaanbieding door de Gemeente, uiterlijk 1 augustus 2021 de meetstaat conform NEN2580 aan de gemeente.
- 3.9 De Hogeschool streeft ernaar de Opstallen naar een zo hoog mogelijke opwaardering te brengen van het energielabel (thans label G) en een CO₂ reductie zoals opgenomen binnen de nog vast te stellen *routekaart Monumentensector*. De Hogeschool zet in op energiebesparende maatregelen, waarbij gezocht wordt naar een optimale balans tussen opbrengsten in termen van energie-efficiënte, kosten efficiëntie en behoud en herstel van de monumentale waarden.

Energiebesparende maatregelen waar op wordt ingezet zijn:

- isoleren daken
- isoleren ramen
- isoleren muren
- toepassing duurzame energie
- waterberging
- warmte terugwinning
- toepassing LED verlichting

De Hogeschool onderzoekt of energieopwekking op eigen Perceel mogelijk is. Indien nodig koopt de Hogeschool deze energie groen in. De Hogeschool zal deelnemen aan lokale en regionale initiatieven. Dit alles passend binnen de wettelijke normen waarbij rekening wordt gehouden met het primair proces van de gebruikers.

- 3.10 Als de Hogeschool ervoor kiest een WKO te realiseren (met een zogenaamde monobron) dan dient deze binnen het Perceel gerealiseerd te worden.
- 3.11 Indien het bevoegd gezag voor het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning concludeert dat het door de Gemeente goedgekeurde DO afwijkt van het Bestemmingsplan, dan treden Partijen in overleg om gezamenlijk tot een ruimtelijke motivatie te komen ter onderbouwing van de afwijking.

Artikel 4. Uitoefening Exclusiviteitsrecht

- 4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 3.1, 3.4, 3.5 en artikel 3.6 neergelegde verplichtingen is de Hogeschool bevoegd het Exclusiviteitsrecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge de in artikel 4.2 bedoelde uitgewerkte erfpachtaanbieding binnen één maand na dagtekening van die erfpachtaanbieding te accepteren. Acceptatie

10.2.e



- vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de erfpachtaanbieding hoort.
- 4.2 De model erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd is voor wat betreft metrages, aantallen en getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsing (DO) door de Hogeschool te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Hogeschool over en verwerkt deze in de erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Hogeschool aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.
- 4.3 Bij uitoefening van het Exclusiviteitsrecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde Exclusiviteitsvergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit.

Artikel 5. Vervallenverklaring Exclusiviteitsrecht

- 5.1 Indien en zodra de Hogeschool niet tijdig aan de in artikel 3.1 en 3.4 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 3.5 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 of 2.3 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Exclusiviteitsrecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst.
- 5.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Exclusiviteitsrecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Hogeschool niet op tijd aan de in artikel 3.1, 3.4 en 3.5 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging éézijdig te beëindigen. Het Exclusiviteitsrecht komt daarmee te vervallen.
- 5.3 Indien het Exclusiviteitsrecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Perceel en de Opstallen. Alle aanspraken van de Hogeschool vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. De Hogeschool doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Alle door de Hogeschool geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Hogeschool. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Hogeschool om de Exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in artikel x aan de Gemeente te voldoen. Een reeds betaalde Exclusiviteitsvergoeding wordt niet gerestitueerd. De Exclusiviteitsvergoeding geldt als een gefixeerde schadevergoeding aan de Gemeente.
- 5.4 De Exclusiviteitsovereenkomst eindigt niet indien en voor zover AHK als gevolg van het feit dat de Gemeente de in artikel 6 opgenomen verplichtingen niet tijdig nakomt, haar verplichtingen niet tijdig kan nakomen.



Artikel 6. Taken van de Gemeente

- 6.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van het Perceel (limitatief) zorg voor:
- a. het voor eigen rekening en risico bouwrijp maken van het Perceel overeenkomstig de model-erfpachtaanbieding en de bijbehorende terreinspecificatie slechts voor zover het uitgifte van onbebouwde delen betreft, op bijlage 2B zijn deze onbebouwde delen weergegeven met ruitarcering;
 - b. het voor eigen rekening en risico inrichten van de Openbare Ruimte, direct grenzend aan het Perceel;
 - c. het integraal toetsen van het door Hogeschool voorgelegde VO en DO en het Plan van aanpak voor de Horeca-invulling en als de Gemeente van oordeel is dat het DO en het plan van aanpak voor de Horeca-invulling voldoen, akkoordbevinding van het DO en het plan van aanpak voor de Horeca-invulling;
 - d. het binnen 3 weken uitvoeren van de onder c) bedoelde toetsing; toetsing van het VO en DO en het plan van aanpak voor de Horeca invulling door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en de Horeca invulling voor rekening en risico van de Hogeschool plaatsvindt en dat de Hogeschool verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en DO en het plan van aanpak voor de Horeca invulling;
 - e. het uitbrengen van een erfpachtaanbieding zoals in artikel 4.2 op basis van de door de Hogeschool aangeleverde gegevens in het DO;
 - f. het uitbrengen van een huuraanbieding bij het VO voor horecaterrassen en fietsparkeren aan de Hogeschool, dat vastgelegd wordt op basis van het DO en overeengekomen kan worden nadat de Hogeschool een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft overlegd aan de Gemeente.

Artikel 7. Planning

- 7.1 Partijen maken gebruik van de Planning tijdens de afstemming, zoals onder 8.1 opgenomen. De termijnen uit de Overeenkomst en in ieder geval de onder 2.2 opgenomen fatale termijn zijn leidend.

Artikel 8. Overlegstructuur

- 8.1 De Hogeschool en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 weken over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

10.2.e



Artikel 9. Kosten

- 9.1 Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 10. Publiekrechtelijke vergunningen

- 10.1. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.
- 10.2. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Hogeschool die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 11. Planoverdracht

- 11.1 Het is de Hogeschool niet toegestaan om rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.
- 11.2 In het geval dat door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Hogeschool wordt overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden in de gevallen genoemd in 12.3.

Artikel 12. Integriteit

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Hogeschool (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

10.2.e



- 2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
 - direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
 - bij de uitvoering van de (erfpacht)Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over contractpartij zeggenschap hebben;
 - aan contractpartij vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;
- 4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van de (erfpacht)Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)Overeenkomst te betrekken

derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.

- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)Overeenkomst en elke andere (erfpacht)Overeenkomst tussen de contractpartij en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
 - Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)Overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)Overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.

10.2.e

Q

- 13 Indien de gemeente de (erfpacht)Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van € 50.000,-, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Contractpartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)Overeenkomst.

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

- 13.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene Partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene Partij verlangd kan worden, door de andere Partij niet behoeft te worden verstrekt.
- 13.2. Voor zover in de Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Hogeschool zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.
- 13.3 Indien de Opstallen gedurende de looptijd van de Overeenkomst worden beschadigd danwel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de Gemeente verplicht de Hogeschool hiervan onverwijld in kennis te stellen. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de gevolgen.

Artikel 14 . Overige bepalingen

- 14.1 De bij de Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.
- 14.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. Een allonge zal bij de Overeenkomst worden gevoegd.
- 14.3 Communicatie in het kader van de Overeenkomst dient te allen tijde plaats te vinden in overleg tussen Partijen. Er wordt uitsluitend naar buiten getreden nadat beide Partijen hiermee hebben ingestemd. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de Overeenkomst bepaald en de woordvoering wordt gecoördineerd.

10.2.e



Artikel 15. Geschillen

- 15.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend op 26 maart 2020.

De Gemeente

de Hogeschool



D.W. Van Traa
Directeur Zuidas

10.2.e

10.2.e
Bestuurder