

G. Heemskerk

X Ontwikkelingsbedrijf		23 DEC 2004		1 -
X				
X Ingekomen				
Volgnr.: 2004012123			Classificatie:	
Dossier:		Project:		Plann.nr.: 580.10
1 CL-2	2	3	Afgedaan	

OVEREENKOMST ZUIDAS - DOK-MODEL/ONDER- EN OVERBOUWINGSRECHTEN

Definitieve versie

Ondergetekenden

- I. **de gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon met adres (1011 PN) Amsterdam, Amstel 1,

("de gemeente");

- II. **NS Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3511 CE) Utrecht, Stationshal 17

("NS Vastgoed");

In aanmerking nemende:

- A. De raad van de gemeente heeft zich als beleidsdoel gesteld de planvorming en ontwikkeling van het gebied Zuidas, welk beleid is vastgelegd in het Masterplan Zuidas (raadsbesluit d.d. 7 januari 1998) en de terzake nader tot stand gekomen stukken, waaronder de concept-visie Zuidas, vastgesteld op 3 februari 2000 en de uitwerking daarvan in de Visie Zuidas maart 2001.
- B. In die visie wordt het zogenaamde dok-model genoemd als de optimale wijze om de Zuidas te realiseren ten einde aan de in de visie genoemde voorwaarden te voldoen. Op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte tekening is respectievelijk aangegeven:
- met dikke omlijning het plangebied van de Zuidas ("Plangebied");
 - met blokomlijning de dokzone ("Dokzone").
- C. Bij de realisering van het dok-model staat de gemeente voor ogen eigendom van gronden, respectievelijk rechten te verwerven benodigd om het dok te realiseren en als bouwlocatie uit te geven.
- D. Bij brief van 21 december 2000 heeft een consortium bestaande uit ABN AMRO Bank N.V., ING Vastgoed Belegging B.V. en NS Vastgoed ("Consortium") aangegeven in beginsel en onder nader uit te werken voorwaarden bereid te zijn om

23 DEC 2004

overleg te plegen met de gemeente ten einde te komen tot een overeenkomst waarin afname van een deel van de in de Dokzone te creëren bouwlocaties tegen een basisprijs is voorzien.

- E. Op 14 februari 2002 hebben de gemeente en het Consortium de "Intentieovereenkomst Zuidas DOK" ("Intentieovereenkomst") getekend en zijn zij overeengekomen zich te zullen inspannen om op basis van de Intentieovereenkomst te komen tot een samenwerkingsovereenkomst ("Samenwerkingsovereenkomst"), waarbij partijen zich verbinden om op de in die overeenkomst vast te leggen voorwaarden, ondermeer voor de gemeente een vaste inkomensstroom te creëren en aan het Consortium gelegenheid te geven bouwlocaties in de Dokzone te verwerven en met de gemeente samen te werken bij de planvorming, ontwikkeling en afzet van dit plangebied.
- F. In de Intentieovereenkomst hebben partijen onderkend dat NS Vastgoed onder- en overbouwingsrechten heeft terzake van de railinfrastructuur in de Dokzone. Voorts constateren partijen in de Intentieovereenkomst dat de gemeente en NS Vastgoed de intentie hebben een separate overeenkomst te sluiten met betrekking tot deze onder- en overbouwingsrechten.
De Intentieovereenkomst heeft betrekking op het gebied als aangegeven op de aan de Intentieovereenkomst gehechte tekening. In later overleg tussen de gemeente en het Rijk is de Dokzone iets ruimer vastgesteld dan het gebied waarop de Intentieovereenkomst betrekking heeft. De gemeente en NS Vastgoed zijn nader overeengekomen in onderhavige overeenkomst uit te gaan van de grotere Dokzone.
- G. Als bijlage 2 is aan deze overeenkomst gehecht een notitie waarin de onder- en overbouwingsrechten van NS Vastgoed ("Onder- en Overbouwingsrechten") nader zijn omschreven en onderbouwd. Mede op basis van deze notitie heeft de gemeente de Onder- en Overbouwingsrechten erkend.
- H. In het kader van de Intentieovereenkomst hebben de gemeente en NS Vastgoed omtrent de Onder- en Overbouwingsrechten nader overleg gevoerd (waarvan ondermeer blijkt uit de brief van de Gemeente van 6 juni 2003 en de schriftelijke beantwoording daarvan door NS Vastgoed van 7 augustus 2003) en zijn daaromtrent vervolgens tot overeenstemming gekomen.
- I. De gemeente en NS Vastgoed onderkennen daarbij dat deze overeenstemming is bereikt in het kader - en afhankelijk is - van de realisering van het dok-model, zo-



dat de gemeente en NS Vastgoed niet aan deze bereikte overeenstemming gebonden zullen zijn indien het dok-model niet zal worden gerealiseerd.

- J. NS Vastgoed heeft omtrent de bereikte overeenstemming met de gemeente over de Onder- en Overbouwingsrechten overleg gevoerd met andere leden van het Consortium. De andere leden van het Consortium hebben daarbij aangegeven geen bezwaar tegen de inhoud van de bereikte overeenstemming.
- K. Blijkens de respectieve als bijlage 3 en 4 aan deze overeenkomst gehechte kopieën van brieven de dato 15 juni 2004 respectievelijk 22 september 2004 stemmen ProRail en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat met de onderhavige overeenkomst in.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Afstand Onder- en Overbouwingsrechten

- 1.1. NS Vastgoed verbindt zich jegens de gemeente om zodra definitief is komen vast te staan dat het dok-model zal worden gerealiseerd en daarbij railinfrastructuur zal worden overbouwd of (indien dit eerder is) uiterlijk op het moment van start bouw van de eerste tunnel van het dok:
- bij notariële akte afstand te doen jegens de juridisch en/of economisch eigenaar (c.q. eigenaren) van de railinfrastructuur en Station Amsterdam Zuid WTC, van al haar Onder- en Overbouwingsrechten in de Dokzone en al haar andere rechten die zij heeft om de infrastructuur in de Dokzone en vorenbedoeld station te onder- of overbouwen;
 - bij notariële akte afstand te doen van eventuele Onder- en Overbouwingsrechten van nieuw aan te leggen railverkeers- en vervoersinfrastructuur in de Dokzone;
 - bij notariële akte afstand te doen van rechten op aanbidding van gronden in de Dokzone door ProRail casu quo de Staat die niet meer voor railverkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden.

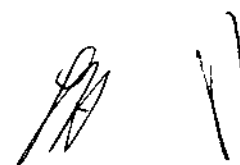
NS Vastgoed staat er jegens de gemeente voor in dat met vorenstaande afstand alle rechten als waarvan NS Vastgoed conform het vorenstaand afstand zal doen, zullen zijn vervallen en dat gelijke rechten niet toekomen aan - en niet kunnen worden geclaimd door - N.V. Nederlandse Spoorwegen of een andere groepsmaatschappij daarvan.



- 1.2. Onder de in artikel 1.1. bedoelde afstand zijn niet begrepen (eigendoms-) rechten die NS Vastgoed thans heeft terzake van het station Amsterdam Zuid-WTC. Evenmin zijn onder de in artikel 1.1. bedoelde afstand begrepen rechten van NS Vastgoed, anders dan Onder- en Overbouwingsrechten, terzake de eigendom casu quo exploitatie van een nieuw openbaar vervoer-terminal in de Dokzone. De bepaling van dit artikel betekent niet dat de gemeente deze rechten erkent of daarover anderszins een uitspraak doet.

Artikel 2. Recht op aanbidding tot uitgifte in erfpacht

- 2.1. Als tegenprestatie voor de in artikel 1.1 bedoelde afstand verleent de gemeente aan NS Vastgoed onder opschortende voorwaarde dat:
- definitief is komen vast te staan dat het dok-model zal worden gerealiseerd en daarmee railinfrastructuur zal worden overbouwd, of (indien dit eerder is) uiterlijk op het moment van start bouw van de eerste tunnel van het dok, en
 - de in artikel 1.1. bedoelde afstand is geëffectueerd,
- het recht op aanbidding door de gemeente tot uitgifte in erfpacht van één of meer kavels in het Plangebied, in het bijzonder de OV terminalzone, bestemd voor de ontwikkeling en realisering door NS Vastgoed van in totaal ten hoogste 90.000 m² bvo, welk metrage kantoren, (sociale huur) woningen, commerciële en niet-commerciële voorzieningen omvat.
- 2.2. In voormelde 90.000 m² zijn niet begrepen m² bvo voor bijbehorende parkeerplaatsen. In voormelde 90.000 m² zijn voorts niet begrepen m² bvo op grond van rechten van NS Vastgoed als bedoeld in artikel 1.2.
- 2.3. De gemeente is de in artikel 2.1. bedoelde tegenprestatie ook - en onverminderd - verschuldigd indien (delen van) de Onder- en Overbouwingsrechten niet na afloop van de periode waarvoor deze in eerste instantie zijn verleend, worden verlengd.
- 2.4. Het in artikel 2.1. bedoelde recht staat los van- komt bovenop van- eventuele rechten op aanbidding tot uitgifte in erfpacht die NS Vastgoed heeft of zal verkrijgen uit hoofde van de Intentieovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst. Het in artikel 2.1 bedoelde recht komt ook aan NS Vastgoed toe indien de Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of geen Samenwerkingsovereenkomst tot stand komt.
- 2.5. Voor het bouwprogramma van de in erfpacht uit te geven 90.000 m² bvo wordt uitgegaan van een menging van functies en een gedifferentieerd woningaanbod



naar soort en prijs, een hoge bebouwingsdichtheid, een flexibele functie-invulling en kwalitatief hoogwaardig scherp afgebakende en compacte openbare ruimte.

2.6. De aanbidding tot uitgifte in erfpacht door de gemeente zal telkens geschieden tegen de op dat moment geldende marktconforme voorwaarden en onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 dan wel de Algemene Bepalingen die daarvoor in de plaats mochten treden.

2.7. De gemeente en NS Vastgoed zullen nader overleggen omtrent de wijze en fasering van de aanbiedingen tot uitgifte in erfpacht, zodra de plannen voor de realisatie van het dok-model daarvoor ver genoeg zijn gevorderd. Uitgangspunt voor de Gemeente en NS Vastgoed daarbij zal zijn (i) een redelijke fasering, in overleg met het Consortium; (ii) de van tijd tot tijd geldende marktomstandigheden, en (iii) voorafgaand overleg tussen de gemeente en NS Vastgoed over iedere aanbidding.

De aanbiedingen tot uitgifte in erfpacht zullen in eerste instantie betrekking hebben op m² bvo boven en rond de OV-terminal Zuidas, maar kunnen ook betrekking hebben op m² bvo op andere locaties in het Plangebied.

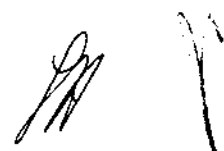
De gemeente en NS Vastgoed zullen het resultaat van dit nader overleg vastleggen in een nadere schriftelijke overeenkomst.

Indien partijen niet tot een overeenstemming kunnen komen, resulterend in de in de vorige volzin bedoelde nadere overeenkomst, heeft ieder van partijen het recht dit aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 6.

2.8. Het recht op aanbidding tot uitgifte in erfpacht voortvloeiende uit deze overeenkomst is niet overdraagbaar. Wel heeft NS Vastgoed het recht:

- haar recht op aanbidding uit te oefenen in het kader van een samenwerkingsverband waarin NS Vastgoed op enig moment zal deelnemen, en
- haar rechten uit en naar aanleiding van een aanbidding tot stand gekomen overeenkomst tot uitgifte in erfpacht over te dragen aan een derde.

2.9. Indien NS Vastgoed op enig moment een aanbidding tot uitgifte in erfpacht, die is geschied met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.5, 2.6 en 2.7 en met inachtneming van de wederzijdse gerechtvaardigde belangen, niet aanvaardt, vervalt het recht op aanbidding tot uitgifte in erfpacht voor het aantal m² bvo die in de aanbidding tot uitgifte in erfpacht was begrepen. Indien NS Vastgoed van oordeel is dat een aanbidding tot uitgifte in erfpacht door de Gemeente niet is geschied met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2.5, 2.6 en 2.7 en/of de wederzijds gerechtvaardigde belangen, komt het recht op aanbidding tot uitgifte in erf-



pacht niet te vervallen, maar is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 6. Het recht op aanbidding tot uitgifte in erfpacht vervalt voorts, zonder dat NS Vastgoed enig recht op compensatie, vergoeding of anderszins heeft, zodra alle kavels in het Plangebied zijn uitgegeven, dan wel, indien dit eerder is, op 31 december 2030, mits de gemeente op 31 december 2030 tenminste aanbidding tot uitgifte in erfpacht van 90.000 m² bvo als bedoeld in artikel 2.1 met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.5, 2.6 en 2.7 heeft gedaan.

- 2.10. Indien terzake van de effectuering van de in artikel 1.1. bedoelde afstand omzetbelasting verschuldigd is, zal de gemeente op het moment dat deze verschuldigd is, de omzetbelasting op factuur voldoen.

Artikel 3. Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden gemeente

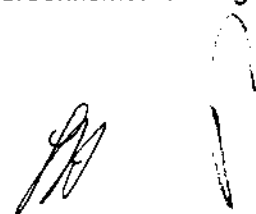
- 3.1. Deze overeenkomst kan niet afdoen aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente. De gemeente zal, rekening houdend met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, zich inspannen alle publiekrechtelijke procedures voortvarend af te werken op zodanige wijze dat de nakoming van deze overeenkomst wordt bevorderd.

Artikel 4. Onvoorziene omstandigheden

- 4.1. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die tot gevolg hebben dat gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze overeenkomst niet mogelijk is, zullen partijen in eerste instantie met elkaar overleg plegen teneinde, zo mogelijk, te komen tot aanpassing van deze overeenkomst, op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder der partijen een resultaat wordt bereikt dat zo dicht mogelijk aan ligt tegen het met deze overeenkomst beoogde resultaat.
- 4.2. Indien wijziging van de overeenkomst als in het eerste lid van deze bepaling bedoeld niet mogelijk blijkt, kunnen partijen overeenstemming bereiken over gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 5. Opschortende voorwaarden

- 5.1. Aan de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte "notitie Onder- en Overbouwingsrechten" is gehecht een fotokopie van de "vaststellingsovereenkomst eigendomssituatie Zuidas" de dato 12 mei 2000. Deze overeenkomst is aangegaan



onder de opschortende voorwaarde dat de eigendomsverdeling van de grond in de Zuidas zoals die in die overeenkomst is vastgesteld is geëffectueerd middels inschrijving van een notariële akte in de openbare registers en N.V. Nederlandse Spoorwegen de op haar naam gestelde gronden/eigendommen op basis van de uitgangspunten van het "JOI-project" heeft overgedragen aan ProRail respectievelijk NS Vastgoed.

Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de gemeente deze overeenkomst heeft goedgekeurd.

Artikel 6. Forum- en rechtskeuze

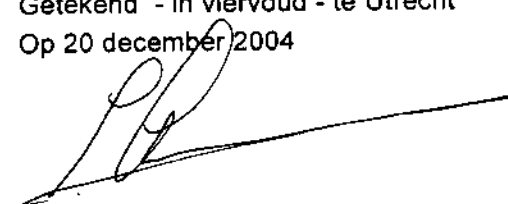
- 6.1. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, danwel uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

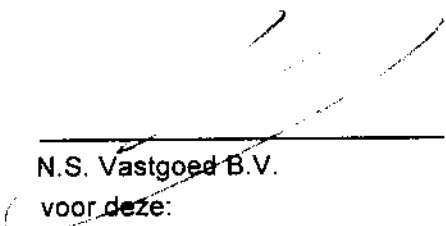
Artikel 7. Bijlagen

- 7.1. Bij deze overeenkomst komen de navolgende bijlagen:

- Bijlage 1 : tekening Plangebied en Dokzone;
- Bijlage 2 : notitie Onder-Overbouwingsrechten NS Vastgoed -Zuidas;
- Bijlage 3 : brief ProRail de dato 15 juni 2004
- Bijlage 4 : brief Ministerie van Verkeer en Waterstaat de dato 22 september 2004

Getekend - in viervoud - te Utrecht
Op 20 december 2004



gemeente Amsterdam
voor deze:
Drs. E. Arnoldussen
Directeur Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

N.S. Vastgoed B.V.
voor deze:
Ir. Drs. C.A.M. de Boo
directievoorzitter