

Straatman Koster advocaten

ZESDE ALLONGE BIJ DE RAAMOVEREENKOMST

INZAKE DE “GAMMA-LOCATIE”

met betrekking tot het Project Feyenoord City

PARTIJEN:

DE GEMEENTE ROTTERDAM

en

STICHTING GEBIEDSONTWIKKELING AAN DE MAAS

28 april 2022



ONDERGETEKENDEN:

- I. mevrouw H.M. van Bockxmeer, concerndirecteur Stadsontwikkeling en de heer L.J.M.J. Melchers, directeur gebiedsontwikkeling te dezen gezamenlijk vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam kantoorhoudende te (3079 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, daartoe gezamenlijk bevoegd krachtens onder meer het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2021 juncto het Besluit onder-mandaat ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2021, als zodanig handelende ter uitvoering van het gezamenlijk door de hiervoor vermelde directeuren genomen besluit d.d. 3 mei 2022 namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd waren krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten

hierna te noemen: de “**Gemeente**”;

- II. de stichting Stichting Gebiedsontwikkeling Aan de Maas, statutair gevestigd te Rotterdam en gevestigd te 3014 DA Rotterdam aan het Weena 792 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72216794, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Realconomy Consultancy B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72728124, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer ir. J.P. van Rossum en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Management Deelnemingen B.V., statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72720964, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

hierna te noemen: de “**Stichting**”;

de Gemeente en de Stichting hierna ieder voor zich respectievelijk gezamenlijk ook te noemen “**Partij**” respectievelijk “**Partijen**”

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente en de Stichting zijn op 10 oktober 2018 de Raamovereenkomst aangegaan ten behoeve van de totstandkoming van het Project Feyenoord City. Daarbij is onder andere afgesproken dat – kort gezegd – de Stichting de Grondexploitatie voert voor het Project Feyenoord City. In dat kader heeft de Stichting in juni 2020 de Koopovereenkomst Stichting-Intergamma gesloten, waarbij de Stichting de Gamma-locatie heeft gekocht.
- B. Het Project Feyenoord City is een langjarige, grootschalige en zeer complexe binnenstedelijke (her)ontwikkelingsopgave, waarbij Partijen hebben ondervonden dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden en voortschrijdende inzichten bepaalde aanpassingen en/of wijzigingen van de reeds gemaakte afspraken benodigd zijn. Deze aanpassingen en wijzigingen zijn (onder andere) opgenomen in diverse allonges bij de Raamovereenkomst.
- C. In dat verband hebben Partijen geconstateerd dat er vertraging is ontstaan in de besluitvorming rondom het Nieuwe Stadion, alsmede ten aanzien van het moment waarop het Bestemmingsplan Onherroepelijk had moeten zijn geworden en Financial Close Nieuw Stadion had moeten plaatsvinden. Als gevolg daarvan is de levering van het Verkochte door de Stichting aan de Gemeente vertraagd en is de Stichting (nog) niet in staat om een (externe) financiering aan te trekken ten behoeve van de aankoop van de Gamma-locatie. Naar aanleiding daarvan zijn Partijen in overleg getreden omtrent een optimalisatie van de “grondenrouting” voor wat betreft de Gamma-locatie.
- D. De Gamma-locatie bestaat uit drie percelen, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V met de nummers:
1. 5596 (volle eigendom) ter grootte van 8.647 m²;
 2. 5601 (volle eigendom) ter grootte van 18 m²; en
 3. 4062 (erfpacht) ter grootte van 300 m².
- E. Een *gedeelte* van de Gamma-locatie is – tezamen met andere gronden – blijkens de Aankoopovereenkomst door de Stichting (door)verkocht aan de Gemeente, namelijk het gedeelte ter plaatse waarvan het Nieuwe Stadion is geprojecteerd. Dit betreft de percelen:
1. 5596 *gedeeltelijk* ter grootte van 1.118 m²; en
 2. 4062 *gedeeltelijk* ter grootte van 47 m²;

die in deze Zesde Allonge gezamenlijk worden aangeduid als het **Gedeelte van de Gamma-locatie dat voor het Nieuwe Stadion is bestemd**.

- F. Het resterende gedeelte van de Gamma-locatie is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling en wordt in deze Zesde Allonge gezamenlijk aangeduid als het **Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling**.
- G. Naar aanleiding van hun overleg omtrent de wijziging c.q. aanpassing van de gronden-routing hebben Partijen het volgende afgesproken.
1. De Stichting verkoopt de gehele Gamma-locatie – derhalve zowel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, als het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling – aan de Gemeente, waartoe Partijen heden de Koopovereenkomst Stichting-Gemeente (Gamma-locatie) zijn aangegaan.
 2. Om te voorkomen dat het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion “*dubbel wordt verkocht*” – namelijk zowel in de Aankoopovereenkomst als in de Koopovereenkomst Stichting-Gemeente (Gamma-locatie) – is het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion “*uit de Aankoopovereenkomst gehaald*”. Daartoe hebben de Gemeente en de Stichting de Allonge bij de Aankoopovereenkomst gesloten.
 3. De Gemeente verkoopt in beginsel de (gehele) Gamma-locatie, dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, *terug aan de Stichting*, hetgeen afhankelijk is van het Scenario, dat zich heeft verwezenlijkt.

Ten aanzien van deze (terug)verkoop door de Gemeente aan de Stichting zijn door Partijen vier Scenario's onderkend, die (mede) worden bepaald door de omstandigheid dat sprake is van een GO Nieuw Stadion of een NO GO Nieuw Stadion. Daarbij geldt:

- (1) dat door middel van de ondertekening van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst de overeenkomst voor de (terug)verkoop door de Gemeente aan de Stichting van de (gehele) Gamma-locatie, dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tussen de Gemeente en de Stichting tot stand is gekomen; en
- (2) dat aan de hand van de verwezenlijking van Scenario 1, Scenario 2 of Scenario 3 wordt bepaald:
 - a. of de Gemeente de (gehele) Gamma-locatie dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, aan de Stichting heeft (terug)verkocht; en

b. wat de omvang is van de bijbehorende koopprijs, die de Stichting aan de Gemeente dient te betalen; en

(3) dat de in deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst vervatte overeenkomst voor de (terug)verkoop *uitsluitend* is vervallen, indien Scenario 4 zich heeft verwezenlijkt (namelijk ingeval sprake is van een NO GO Nieuw Stadion en tevens de Alternatieve Invulling niet wordt uitgevoerd);

alles zoals nader is bepaald in deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

ZIJN OVEREEN GEKOMEN ALS VOLGT:

80. Verbondenheid Raamovereenkomst en Allonge bij de Raamovereenkomst

80.1. De Raamovereenkomst en de bijbehorende Allonges, zijnde:

- a. de (eerste) Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. 20 december 2018;
- b. de Tweede Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. Q1 2019;
- c. de Derde Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. 3 juni 2020;
- d. de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. 20 december 2020;
- e. de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. 12 april 2021 alsmede
- f. de onderhavige Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst;

zijn onlosmakelijk en onverbrekkelijk met elkaar verbonden.

80.2. De ontbinding c.q. beëindiging van de Raamovereenkomst leidt van rechtswege tot de ontbinding c.q. beëindiging van alle Allonges bij de Raamovereenkomst. De ontbinding c.q. beëindiging van een Allonge leidt van rechtswege tot de ontbinding c.q. beëindiging van alle (resterende) Allonges en de Raamovereenkomst.

80.3. Voor de leesbaarheid van de Raamovereenkomst en de Allonges bij de Raamovereenkomst zijn de artikelen in die documenten doorgenummerd.

81. Aanvullende definities en varia

81.1. De betekenis van de met een hoofdletter geschreven definities in de Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst staat vermeld in de Raamovereenkomst (met bijbehorende allonges), de Driepartijen-overeenkomst (met bijbehorende allonges) of de Raamovereenkomst inzake de Landaanwinning, Partijen genoegzaam bekend.



81.2. In aanvulling daarop worden in de Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst de volgende definities gehanteerd:

- a. Aankoopovereenkomst: de op 18 oktober 2020 tussen de Gemeente en de Stichting gesloten overeenkomst (onder opschortende voorwaarden), waarbij de Gemeente (onder andere) het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion van de Stichting heeft gekocht.
- b. Allonge bij de Aankoopovereenkomst: de als **Biilage <1>** aangehechte “Allonge bij de Aankoopovereenkomst voor gronden onder het nieuwe (voetbal)stadion”.
- c. Gamma-locatie: de percelen grond (met opstallen) die zijn aangeduid in overweging D bij de Zesde Allonge en tevens zijn aangegeven op de Kaart.
- d. Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling: het gebied zoals nader is omschreven in overweging F en nader is aangegeven op de Kaart.
- e. Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion: het gebied zoals nader is omschreven in overweging E en nader is aangegeven op de Kaart.
- f. Kaart: de als **Biilage <2>** aangehechte kaart.
- g. Koopovereenkomst Stichting-Gemeente (Gamma-locatie): de als **Biilage <3>** aangehechte koopovereenkomst.
- h. Koopovereenkomst Stichting-Intergamma: de in juni 2020 tussen de Stichting en Intergamma Holding B.V. gesloten koopovereenkomst inzake het Gamma-perceel met bijbehorende allonge, Partijen genoegzaam bekend.
- i. Scenario: een in artikel 85 genoemd scenario.
- j. Verkochte: het “Verkochte”, zoals gedefinieerd in de Aankoopovereenkomst.
- k. Waterfront-ontwikkeling: de (beoogde) ontwikkeling en realisering van bouwwerken in het gebied “Waterfront”, zoals aangegeven op de Kaart.
- l. Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst: de onderhavige overeenkomst die behoort bij de Raamovereenkomst.

81.3. De in het vorige lid opgesomde definities kunnen zonder verlies van betekenis zowel in het enkelvoud als in het meervoud worden gebruikt.

81.4. De overwegingen maken deel uit van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

82. Toevoeging van Gamma-locatie aan Gemeentelijke Gronden

82.1. Partijen komen hierbij nader overeen dat per datum van ondertekening van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst de Gamma-locatie is toegevoegd aan de Gemeentelijke Gronden. Partijen aanvaarden dat als gevolg daarvan de afspraken inzake onder andere de borging van de marktwerking, de Inspanningsvergoeding, de afspraken naar aanleiding van de toekenning van de Specifieke Uitkering uit hoofde van de Regeling

Woningbouwimpuls 2020, de Waterval, enz. enz. integraal en onverkort van toepassing zijn op de Gamma-locatie.

- 82.2. Partijen realiseren zich, dat de “Gemeentelijke Gronden” zijn gedefinieerd in de Driepartijen-overeenkomst. Partijen treden in dat kader in overleg of 1) de betekenis van de definitie van de Gemeentelijk Gronden in de Driepartijen-overeenkomst wordt gewijzigd met instemming van Nieuw Stadion BV en Stadion Feijenoord NV of 2) Partijen een eigen betekenis geven aan de Gemeentelijke Gronden ten behoeve van de uitvoering van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

83. Bestaande contractuele kaders

- 83.1. Partijen stellen met betrekking tot de Gamma-locatie het volgende vast.
- a. De Stichting heeft ingevolge de Aankoopovereenkomst het Verkochte – waaronder het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion – verkocht aan de Gemeente.
 - b. De Stichting heeft ingevolge de Koopovereenkomst Stichting-Gemeente (Gamma-locatie) de *volledige* Gamma-locatie verkocht aan de Gemeente, dat wil zeggen:
 - (i) zowel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion; als
 - (ii) het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling.
 - c. Ter voorkoming van de “dubbele verkoop” van het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion hebben de Stichting en de Gemeente de Allonge op de Aankoopovereenkomst gesloten, waarin (onder andere) is bepaald, dat het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, géén onderdeel (meer) uitmaakt van het Verkochte.

84. (Terug)Verkoop van (gedeelte van) de Gamma-locatie door Gemeente aan Stichting

- 84.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan de Stichting, die hierbij van de Gemeente koopt:
- a. de *volledige* Gamma-locatie, dan wel
 - b. een *gedeelte* van de Gamma-locatie, namelijk uitsluitend het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling.
- 84.2. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW):
- a. dat de overeenkomst voor de (terug)verkoop door de Gemeente aan de Stichting van de (gehele) Gamma-locatie, dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, per de datum van ondertekening van de Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst onvoorwaardelijk en onherroepelijk tussen de Gemeente en de Stichting tot stand is gekomen; en
 - b. dat aan de hand van het Scenario, dat zich heeft verwezenlijkt, wordt bepaald:

- (i) of de Gemeente de (gehele) Gamma-locatie aan de Stichting heeft (terug)verkocht, dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling; en
- (ii) wat de hoogte is van de koopprijs die de Stichting aan de Gemeente dient te betalen ter zake van de (terug)verkoop van de (gehele) Gamma-locatie dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling;

met dien verstande dat de in dit artikel 84 vervatte overeenkomst voor de (terug)verkoop van de (gehele) Gamma-locatie dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling door de Gemeente aan de Stichting, is vervallen, indien – en *uitsluitend* indien – Scenario 4 zich heeft verwezenlijkt. De bepalingen van de in dit artikel vervatte koopovereenkomst voor de (terug)koop van de Gamma-locatie (of gedeelte daarvan) door de Gemeente aan de Stichting zijn nader aangegeven in (c.q. volgen uit) artikel 86 van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

85. Scenario's

85.1. In verband met de in het vorige artikel bedoelde (terug)verkoop door de Gemeente aan de Stichting onderscheiden Partijen vier (4) Scenario's, aan de hand waarvan wordt bepaald of (A) de Gemeente de (gehele) Gamma-locatie dan wel (uitsluitend) het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, (terug) verkoopt aan de Stichting en (B) tegen welke koopprijs. Daarbij is van belang om te onderkennen:

- a. dat de (gehele) Gamma-locatie is gewaardeerd op de zogenoemde “*gebruikswaarde*”, zijnde EURO [REDACTED] (ex btw), waarvan:
 - (i) ([REDACTED] minus [REDACTED] =) EURO [REDACTED] is toegerekend aan het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling; en
 - (ii) EURO [REDACTED] is toegerekend aan het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion; en
- b. dat blijkens de Aankoopovereenkomst de koopprijs van het Verkochte – dat wil zeggen: *inclusief* het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion – EURO [REDACTED] prijspeil 1 oktober 2021 bedraagt.

85.2. De Gemeente zal de Gamma-locatie laten taxeren conform complexwaardetaxatie. Indien deze taxatie leidt tot een hogere waarde dan de in lid 1 onder a. genoemde “*gebruikswaarde*” ter grootte van EURO [REDACTED], dan geldt die getaxeerde hogere waarde in plaats van het voornoemde bedrag ad EURO [REDACTED]. De verdeling van die getaxeerde hogere waarde over (1) het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling en (2) het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, luidt dan als volgt:

Straatman Koster advocaten

- (i) Het bedrag van de getaxeerde hogere waarde minus [REDACTED] is toegerekend aan het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling.
- (ii) Een bedrag ter grootte van EURO [REDACTED] is toegerekend aan het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion.

Scenario 1

85.3. Er sprake van Scenario 1, indien:

- a. de Stichting de Gamma-locatie aan de Gemeente heeft verkocht voor een koopprijs van EURO [REDACTED]; en
- b. de Gamma-locatie is geleverd aan de Gemeente en de Gemeente de koopprijs ad EURO [REDACTED] heeft betaald; en
- c. de Stichting – na levering van de Gamma-locatie aan de Gemeente – er alsnog in is geslaagd om (externe) financiering aan te trekken; en
- d. de Waterfront-ontwikkeling is gestart, zoals gezamenlijk te bepalen door Partijen.

vóórdat duidelijk is geworden of er sprake is van een GO Nieuw Stadion of een NO GO Nieuw Stadion.

85.4. Indien dit Scenario 1 zich heeft verwezenlijkt, dan wordt de Gemeente geacht de (gehele) Gamma-locatie aan de Stichting te hebben (terug)verkocht voor een koopprijs ter grootte van:

- a. EURO [REDACTED] (of de getaxeerde hogere waarde conform artikel 85.2, indien van toepassing) plus
- b. de kosten voor het Bouwrijp maken van de Gamma-locatie conform het bepaalde in artikel 86.1. sub e van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

85.5. Ingeval nadien (alsnog) Financial Close wordt bereikt en sprake is van een GO Nieuw Stadion, dan verkoopt de Stichting het (gehele) Verkochte (waaronder – derhalve – het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion) aan de Gemeente conform Aankoopovereenkomst voor EURO [REDACTED] prijspeil 1 oktober 2021.

In dat verband beëindigen Partijen reeds nu voor alsdan de Allonge op de Aankoopovereenkomst, waarin – kort gezegd – het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion is uitgezonderd van de verkoop c.q. is “onttrokken” aan het Verkochte.

De levering van de (gehele) Gamma-locatie door de Gemeente aan de Stichting geschiedt binnen zes (6) weken, nadat Scenario 1 zich heeft voltrokken. Daarbij geldt dat indien vóór levering van de Gamma-locatie alsnog Scenario 2 zich heeft verwezenlijkt (dat wil

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

Straatman Koster advocaten

zeggen – kort gezegd – dat Financial Close is bereikt), Scenario 1 alsnog is vervallen en uitvoering wordt gegeven aan scenario 2.

Scenario 2

85.6. Er is sprake van Scenario 2, indien:

- a. de Stichting de Gamma-locatie aan de Gemeente heeft verkocht voor een koopprijs van EURO [REDACTED]; en
- b. de Gamma-locatie is geleverd aan de Gemeente en de Gemeente de koopprijs ad EURO [REDACTED] aan de Stichting heeft betaald; en
- c. Financial Close is bereikt en tevens de overige opschortende voorwaarden zijn vervuld waardoor de Aankoopovereenkomst in werking is getreden; en
- d. het Verkochte door de Stichting aan de Gemeente is verkocht en geleverd conform de Aankoopovereenkomst, doch met uitzondering van het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, zoals volgt uit de Allonge bij de Aankoopovereenkomst; en
- e. de koopprijs voor het Verkochte – *zonder* het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion – door Partijen nader is bepaald op een bedrag ter grootte van [REDACTED - REDACTED =] EURO [REDACTED], zulks in afwijking van de koopprijs van EURO [REDACTED] prijspeil 1 oktober 2021, die is vermeld in artikel 2 lid 1 van de Aankoopovereenkomst.

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

85.7. Indien dit Scenario 2 zich heeft verwezenlijkt, dan wordt de Gemeente geacht het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling aan de Stichting te hebben (terug)verkocht voor een koopprijs ter grootte van:

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

- a. EURO [REDACTED] (of de getaxeerde hogere waarde conform artikel 85.2, indien van toepassing) minus [REDACTED]; plus
- b. de kosten van het Bouwrijp maken van de Gamma-locatie conform het bepaalde in artikel 86.1. sub e van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

Scenario 3

85.8. Er is sprake van Scenario 3, indien:

- a. de Stichting de Gamma-locatie aan de Gemeente heeft verkocht voor een koopprijs van EURO [REDACTED]; en
- b. de Gamma-locatie is geleverd aan de Gemeente en de Gemeente de koopprijs ad EURO [REDACTED] aan de Stichting heeft betaald; en
- c. er sprake van een NO GO Nieuw Stadion en Scenario 1 (waarbij de Gamma-locatie is (terug)verkocht en geleverd aan de Stichting) zich *niet* voordien heeft voorgedaan; en

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO



H.v.R.

J.M.



- d. de Stichting tijdig en volledig heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 41 van de Derde Allonge bij de Raamovereenkomst (inzake het Alternatieve Masterplan, de GREX-berekening voor de Alternatieve Invulling en de en Deelplanning A.I.).

85.9. Indien dit Scenario 3 zich heeft verwezenlijkt, dan:

- a. treedt de Aankoopovereenkomst niet in werking, aangezien de daarin vervatte opschortende voorwaarden, waaronder het bereiken van Financial Close, niet zijn (c.q. niet zullen worden) vervuld; en
- b. wordt de Gemeente geacht de Gamma-locatie aan de Stichting te hebben (terug)verkocht voor een koopprijs ter grootte van:
 - (i) EURO [REDACTED] (of de getaxeerde hogere waarde conform artikel 85.2, indien van toepassing); plus
 - (ii) de kosten van het Bouwrijp maken van de Gamma-locatie conform het bepaalde in artikel 86.1. sub e van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst.

85.10. Partijen realiseren zich dat aangezien in dit Scenario 3 de (gehele) Gamma-locatie door de Gemeente wordt geacht te zijn (terug)verkocht aan de Stichting tegen een koopprijs van EURO [REDACTED] (of de getaxeerde hogere waarde conform artikel 85.2, indien van toepassing), het bepaalde in artikel 85.1 en 85.2 inzake de toerekening van de waarde van de Gamma-locatie aan enerzijds het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion en anderzijds het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, niet (meer) relevant is.

Scenario 4

85.11. Er is sprake van Scenario 4, indien:

- a. de Stichting de Gamma-locatie aan de Gemeente heeft verkocht voor een koopprijs van EURO [REDACTED]; en
- b. de Gamma-locatie is geleverd aan de Gemeente en de koopprijs ad EURO [REDACTED] door de Gemeente aan de Stichting is betaald; en
- c. er sprake van een NO GO Nieuw Stadion; en
- d. de Alternatieve Invulling *niet* aan de orde is, aangezien niet c.q. niet tijdig c.q. niet volledig is voldaan – na ingebrekestelling e.d. van de Stichting door de Gemeente – aan het bepaalde in artikel 41 van de Derde Allonge bij de Raamovereenkomst, dan wel op andere gronden de Raamovereenkomst (en/of een Allonge bij de Raamovereenkomst) is beëindigd of is ontbonden.

85.12. Indien dit Scenario 4 zich verwezenlijkt, dan:

- a. worden de Stichting en de Gemeente – in afwijking van artikel 84 – geacht géén overeenkomst voor de (terug)koop van de Gamma-locatie (noch een gedeelte daarvan) te hebben gesloten; en

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

- b. hebben de Stichting en de Gemeente niets van elkaar te vorderen (van welke aard of omvang dan ook) ter zake van de Gamma-locatie en verlenen de Stichting en de Gemeente elkaar in dat verband – over en weer – finale kwijting.

85.13. Partijen realiseren zich dat aangezien in dit Scenario 4 géén sprake is van een (terug)verkoop van de Gamma-locatie (of een gedeelte daarvan) door de Gemeente aan de Stichting, het bepaalde in artikel 85.1 en 85.2 inzake de toerekening van de waarde van de Gamma-locatie aan enerzijds het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion en anderzijds het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor het Nieuwe Stadion, niet (meer) relevant is.

86. Hoofdpijnen van de koopovereenkomst tussen Stichting en Gemeente

86.1. Blijkens artikel 84 van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst heeft de Gemeente de Gamma-locatie – dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling – *onvoorwaardelijk en onherroepelijk* verkocht aan de Stichting, tenzij Scenario 4 zich heeft verwezenlijkt. Deze koop wordt geacht te zijn gesloten conform de per datum van ondertekening van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst bij de Gemeente gebruikelijke modelovereenkomst, onder toepassing van:

- a. de Algemene Voorwaarden, en
- b. de gemeentelijke gronduitgiftevoorwaarden c.q. het thans geldende grondbeleid, zulks zoals is bepaald in (c.q. volgt uit) artikel 17.3 van de Raamovereenkomst.

In de desbetreffende koopovereenkomst wordt geacht het onderstaande te zijn opgenomen.

- c. De betaling door de Stichting aan de Gemeente van de koopprijs van de Gamma-locatie – dan wel de koopprijs van het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling – vindt plaats bij de levering daarvan.
- d. De levering geschiedt binnen de termijn, die daarvoor is gegeven in de Deelplanning Gebiedsontwikkeling dan wel de Deelplanning A.I. (afhankelijk van het Scenario dat zich heeft verwezenlijkt), doch niet eerder dan *nadat* de omgevingsvergunning die is verleend ter zake van de bouwwerken die zijn geprojecteerd ter plaatse van de Gamma-locatie dan wel het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling, onherroepelijk is geworden, tenzij Scenario 1 zich heeft verwezenlijkt (in welk geval de levering binnen 6 weken nadien plaatsvindt, een en ander conform artikel 85.5 laatste alinea).
- e. De levering van de Gamma-locatie – dan wel de levering van het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling – geschiedt:
 - (i) in Bouwrijpe staat, waarbij geldt dat de Gemeente (conform de Deelplanning Gebiedsontwikkeling dan wel de Deelplanning A.I., afhankelijk van het Scenario dat zich heeft verwezenlijkt) opdracht geeft aan de Stichting tot het Bouwrijp maken van de (gehele) Gamma-locatie tegen een vast bedrag ter grootte van EURO [REDACTED] ex btw (voor sanering) en EURO [REDACTED] ex btw (voor sloop),

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

waarbij het risico van kostenoverschrijdingen volledig bij de Stichting berust, zulks onder de verplichting van de Stichting om op haar beurt de werkzaamheden tot het Bouwrijp maken aan te besteden met in achtneming van alle relevante wet- en regelgeving, waaronder het aanbestedingsbeleid van de Gemeente); en

- (ii) voor het overige “*as is where is*” c.q. in de juridische en milieutechnische staat waarin het zich alsdan bevindt, inclusief alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken, obstakels e.d.
- f. Op de verkoop van de Gamma-locatie – dan wel de verkoop van het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling – is het thans vigerende grondbeleid van de Gemeente van toepassing.

87. Bijzondere bepaling ten aanzien van perceel 4062

87.1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V nummer 4062 betreft een *erfpacht*, waarvan de (bloot) eigendom bij de Staat der Nederlanden berust. Indien de Gemeente de (bloot) eigendom van dit perceel van de Staat der Nederlanden heeft verkregen en de Gemeente heeft de Gamma-locatie of het Gedeelte van de Gamma-locatie dat is bestemd voor de Waterfront-ontwikkeling aan de Stichting (terug)verkocht, dan wordt de (bloot) eigendom van dit perceel (althans: het gedeelte dat het betreft) geacht onderdeel uit te maken van hetgeen door de Gemeente aan de Stichting is verkocht in-gevolge artikel 84 juncto artikel 86 van de Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst, zulks tegen een koopprijs zoals vermeld in lid 2 van dit artikel.).

87.2. Het (bloot) eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V nummer 4062 is gewaardeerd op de zogenoemde “*gebruikswaarde*”, zijnde EURO [REDACTED] (te vermeerderen met belasting). De Gemeente zal het (bloot)eigendom van het voormelde perceel laten taxeren conform complexwaardetaxatie. Indien deze taxatie leidt tot een hogere waarde dan de in dit lid genoemde “*gebruikswaarde*” ter grootte van EURO [REDACTED], dan geldt die getaxeerde hogere waarde in plaats van het voornoemde bedrag ad EURO [REDACTED].

Artikel 5.1 lid
2 sub f WOO

88. Impact “Didam-arrest”

88.1. Partijen menen dat het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 zaaknummer 20/00123, ECLI: NL: HR: 2021:1778 (“*Didam-arrest*”) niet van toepassing is op het bepaalde in deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst. Indien alsnog zou blijken dat door of vanwege dit arrest een of meer bepalingen van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst onverbindend zouden blijken te zijn dan wel een of meer bepalingen nietig zijn of zijn vernietigd, dan blijven de overige bepalingen van deze Zesde Allonge bij de Raamovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen – in plaats van de desbetreffende niet-verbindende c.q. nietige c.q. vernietigde bepalingen – hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

Straatman Koster advocaten

88.2. Partijen doen hierbij afstand van enig recht jegens elkaar op een schadevergoeding of welke aanspraak dan ook voortvloeiende uit de eventuele ontbinding, vernietiging of nietigverklaring van deze overeenkomst als gevolg van het in lid 1 bedoelde "Didam-arrest".

Bijlagen:

Bijlage 1: *Allonge bij de Aankoopovereenkomst voor gronden onder het nieuwe (voetbal)stadion;*

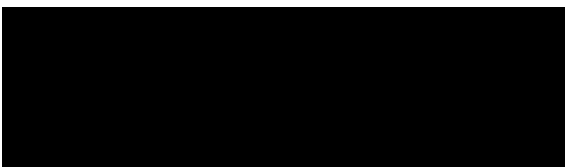
Bijlage 2: Kaart met plotnaam vk_202210003 d.d. 11 februari 2022;

Bijlage 3: Koopovereenkomst Stichting-Gemeente (Gamma-locatie);

Aldus overeengekomen op te Rotterdam en in tweevoud opgemaakt:

Stichting Gebiedsontwikkeling

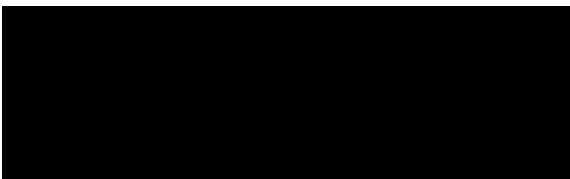
Aan de Maas



.....

Door: J.P. van Rossum

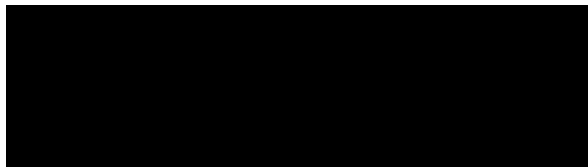
Datum:



Door: 

Datum:

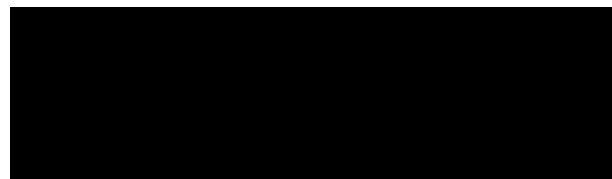
Gemeente Rotterdam



.....

Door: H.M. van Bockxmeer

Datum:



.....

Door: L.J.M.J. Melchers

Datum:

Artikel
5.1 lid
2 sub
e
WOO



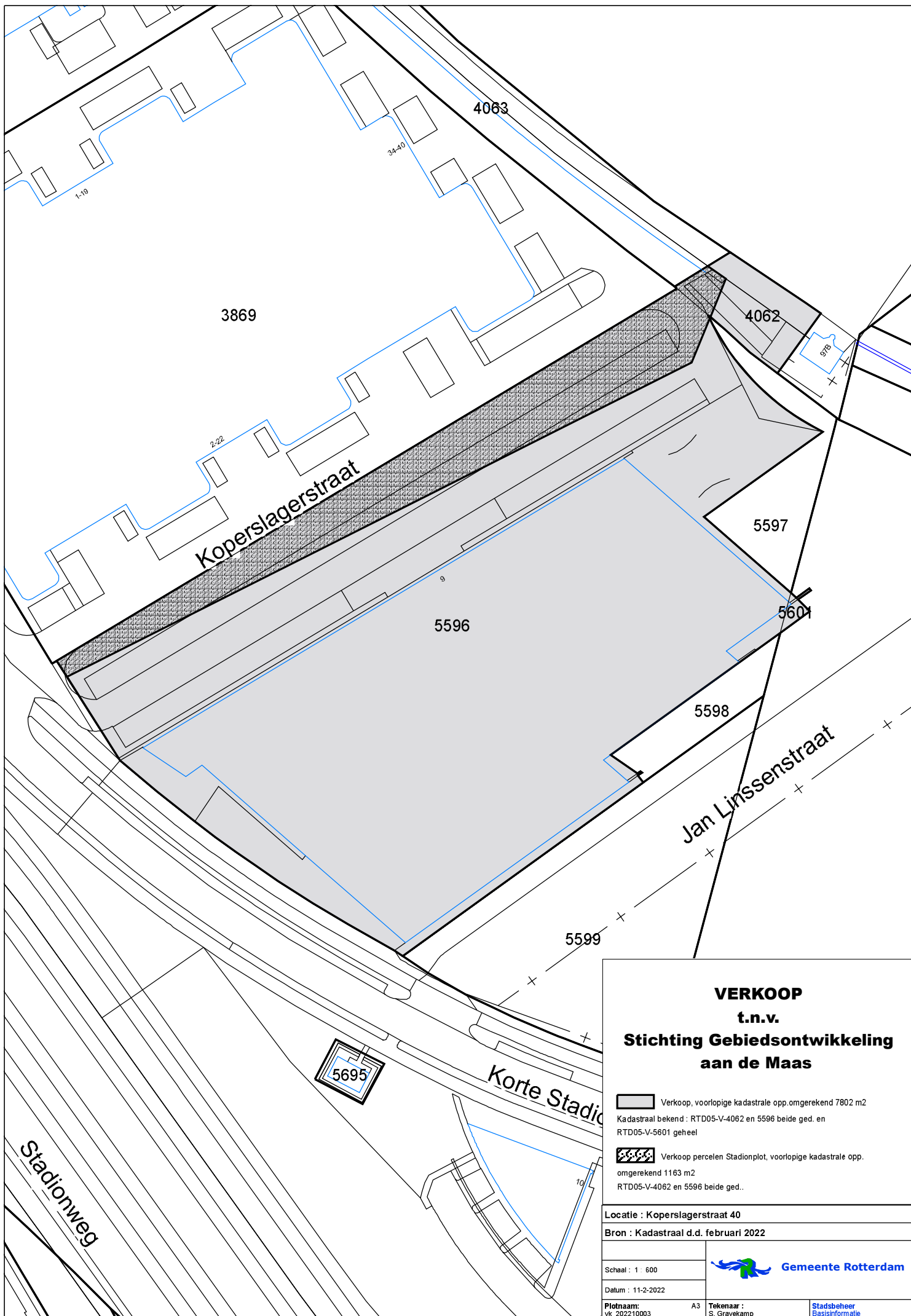
 H.v.R.

 J.M.



**Bijlage 1: Allonge bij de Aankoopovereenkomst voor gronden onder het nieuwe
(voetbal)stadion**

Bijlage 2: Kaart met plotnaam vk_202210003 d.d. 11 februari 2022



VERKOOP
t.n.v.
**Stichting Gebiedsontwikkeling
aan de Maas**

 Verkoop, voorlopige kadastrale opp. omgerekend 7802 m2
Kadastraal bekend : RTD05-V-4062 en 5596 beide ged. en
RTD05-V-5601 geheel

 Verkoop percelen Stadionplot, voorlopige kadastrale opp.
omgerekend 1163 m2
RTD05-V-4062 en 5596 beide ged..

Locatie : Koperslagerstraat 40

Bron : Kadastraal d.d. februari 2022

Schaal : 1 : 600

Datum : 11-2-2022

Plotnaam:
vk_202210003

A3 Tekenaar :
S. Gravekamp

Stadsbeheer
Basisinformatie



Gemeente Rotterdam

Bijlage 3: Koopovereenkomst Stichting – Gemeente (Gamma-locatie)