



Optieovereenkomst Kavel 19 A, B en C Buiksloterham

(Nader in te vullen tekendatum)

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,
2. (nader in te vullen) statutair gevestigd te (nader in te vullen) en kantoorhoudende aan de (nader in te vullen) te (nader in te vullen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer (nader in te vullen), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder (nader in te vullen), in zijn hoedanigheid van (nader in te vullen), hierna te noemen: **de Ontwikkelaar**,

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

Overwegende dat:

- a) de Gemeente eigenares is van het terrein gelegen tussen de Papaverweg en het Johan van Hasseltkanaal, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 11171 (gedeeltelijk), groot ongeveer 8696 m², op bijgaande tekening T2100463 d.d. 16-9-2021 (bijlage 1) en met lijnarcering aangegeven, hierna te noemen: "het Perceel";
- b) het vigerende Bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk op 18 november 2011), en de volgende herzieningen: Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk 31 januari 2013); Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (vastgesteld 29 mei 2013); Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (vastgesteld 30 oktober 2013); Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk 21 december 2016); Buiksloterham 5^e herziening (onherroepelijk 27 november 2019); Buiksloterham 6^e herziening (PM... ontwerp 6 mei 2021); Buiksloterham 7^e part herz (onherroepelijk @); de 8^e partiële herziening (onherroepelijk @), van toepassing zijn. De plannen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

- c) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar kan plaatsvinden heeft neergelegd in de selectiebrochure "Kavel 19 A, B, en C Buiksloterham", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage 4 is toegevoegd;
- d) een nader aan te wijzen toegelaten instelling in de zin van de Woningwet eventueel afnemer is van het sociale woningbouwprogramma, een behandel/woonlocatie voor jongeren en een woon/ zorgvoorziening), zoals nader gedefinieerd in de Selectiebrochure en dat de toegelaten instelling verplicht is de erfpachtaanbieding met betrekking tot de appartementsrechten sociaal woningbouw en de hiervoor genoemde maatschappelijke voorzieningen te accepteren binnen de optietermijn;
- e) de gemeente afnemer is van de Buurtkamer zoals nader gedefinieerd in de Selectiebrochure. Deze realisatieovereenkomst voor de Buurtkamer wordt gelijktijdig met onderhavige optieovereenkomst gesloten ;
- f) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op te vestigen erfpachtrecht(en) voor te vormen appartementsrechten te verkrijgen op basis van de model erfpachtaanbiedingen, die als bijlage 2 aan de optieovereenkomst Kavel 19 A, B en C (hierna "Overeenkomst") is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kunnen worden geaccepteerd als de Ontwikkelaar voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;
- g) de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van een meervoudige openbare selectieprocedure heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de Overeenkomst integraal vastleggen;

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. **Behandel/Woonlocatie voor jongeren:** behandel/woonlocatie voor jongeren. Voor de behandel-/woonlocatie zal tijdens de optieperiode bij voorkeur met een woningcorporatie een turnkey-overeenkomst worden gesloten.
- b. **Bestemmingsplan:** het vigerende bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk op 18 november 2011), het zogenaamde moederplan, en de daarop gevolgde partiële herzieningen: Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk 31 januari 2013); Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (vastgesteld 29 mei 2013); Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham (vastgesteld 30 oktober 2013); Vierde partiële

herziening bestemmingsplan Buiksloterham (onherroepelijk 21 december 2016); Buiksloterham 5^e herziening (onherroepelijk 27 november 2019); Buiksloterham 6^e herziening (PM... ontwerp 6 mei 2021); Buiksloterham 7^e part herz (PM.... ontwerp 20 oktober 2021); de 8^e partiele herziening (**onherroepelijk @**), welk bestemmingsplan en herzieningen gezamenlijk voorzien in het juridisch-planologische kader voor het gebied en dat het toetskader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde omgevingsvergunningen.

- c. **Bouwenvelop**: de uitwerking van het door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, waarin onder andere zijn opgenomen de in dat kader te hanteren ruimtelijke en programmatische eisen inclusief de bijbehorende bijlagen uit deze Overeenkomst.
- d. **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.
- e. **Bouwramp (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 aan de Overeenkomst is gehecht.
- f. **Buurtkamer**: de in opdracht van Opdrachtgever op de locatie te realiseren opstal waarop een appartementsrecht zal rusten die in eigendom is en blijft bij de Gemeente dan wel Opdrachtgever, bestaande uit een buurtkamer, een en ander te realiseren conform eisen van de gemeente.
- g. **DO**: "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Hetgeen voor het DO aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5.
- h. **Model erfpachtaanbiedingen**: de model erfpachtaanbiedingen die als bijlage aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
- i. **Optierecht**: de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van de erfpachtovereenkomsten (door de Ontwikkelaar geaccepteerde erfpachtaanbiedingen) met betrekking tot het Perceel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- j. **Optievergoeding**: de éénmalige vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om **30** maanden het Optierecht te hebben.
- k. **Overeenkomst**: de onderhavige optieovereenkomst Kavel 19 A, B en C Buiksloterham
- l. **Perceel**: de bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande voorlopige uitgiftetekening onder nummer T2100463 d.d. 16-9-2021 met lijnarcering aangegeven perceel grond waarvoor het Optierecht tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend met betrekking tot te vormen appartementsrechten voor kavel 19A, B en C. NB niet te verwarren en te

onderscheiden van “perceel” zoals gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan Buiksloterham en daarop gevolgde herzieningen.

- m. **Planning:** het door de Ontwikkelaar aangeleverde tijdschema, voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, op basis van de kaders door de Gemeente aangegeven zoals neergelegd in de Bouwenvelop.
- n. **Supervisor:** De door de Gemeente aangestelde regievoerder om stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit van en samenhang tussen verschillende gebouwen, complexen of deelgebieden binnen een plangebied te bereiken.
- o. **Uitvoeringsafspraken:** voorafgaand aan de oplevering van een bouwblok dient de aanleg van kabels en leidingen (K&L) en de inrichting van de openbare ruimte gestructureerd plaats te vinden, derhalve worden met de K&L bedrijven, de ontwikkelaar van het vastgoed en de maaiveldinrichter (Gemeente) afspraken gemaakt over de (bouw)ruimte, de volgorde van werkzaamheden en de tijdsplanning. Het doel van de uitvoeringsafspraken is het bindend vastleggen van de routing (ruimte en volgorde van werkzaamheden) van de bouw van het bouwblok, de aanleg van kabels en leidingen, de bouw van eventuele kunstwerken en maaiveld inrichting.
- p. **VO:** “Voorlopig ontwerp”, de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Het VO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de eisen uit de Bouwenvelop zijn verwerkt.’ Hetgeen voor het VO aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5.
- q. **Woon-/zorgvoorziening:** De woon-/zorgvoorziening biedt tijdelijke huisvesting voor nog onbenoemde doelgroepen die door uiteenlopende problematiek dakloos zijn geworden en geen beroep (meer) kunnen doen op het eigen netwerk. Voor de woon-/zorgvoorziening zal tijdens de optieperiode bij voorkeur met een woningcorporatie een turnkey-overeenkomst worden gesloten .

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1: Voorlopige uitgiftetekening (nummer T2100463 d.d.16-9-2021)

Bijlage 2: Model-erfpachtaanbiedingen met bijlagen (o.a. terreinspecificatie)

Bijlage 3: Planning d.d. (nader in te vullen na gunning)

Bijlage 4: Selectiebrochure "Kavel 19 A, B en C Buiksloterham"

Bijlage 5: Bouwenvelop Kavel 19 A, B en C Buiksloterham

Bijlage 6: Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. @

Bijlage 7: Kwaliteitseisen VO, DO en toetsprocedure

Artikel 2. Optierecht

- 2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot afname van een recht van erfpacht ten aanzien van het Perceel, op basis van erfpachtaanbiedingen conform het model opgenomen als Bijlage 2, aangehecht aan de Overeenkomst.
- 2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de Overeenkomst tot stand komt en het eindigt van rechtswege op <datum> (in te vullen na definitieve gunning, zijnde @@ maanden (zegge:> maanden na definitieve gunning.
- 2.3 *Optioneel: dit artikel wordt alleen opgenomen indien de 8^e partiele herziening van het bestemmingsplan op datum ceremoniële ondertekening van de optieovereenkomst nog niet onherroepelijk is.*
[De optietermijn tot (nader in te vullen datum) is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling, de bestemmingsplanprocedure tot en met het onherroepelijk worden van bestemmingsplan Buiksloterham 8^e herziening en de procedure tot en met de onherroepelijke verlening van de benodigde omgevingsvergunning die in de bouw van de gehele overeengekomen Bouwprogramma voorziet. Slechts bij ontstaan van vertragingen in de bestemmingsplanprocedure en/of in de procedure voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning die aantoonbaar niet verwijtbaar zijn aan de Ontwikkelaar, zal de optietermijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.]
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € xxxx (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient de Optievergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van het Perceel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma. De Optievergoeding maakt geen onderdeel uit van de erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend met de erfpachtgrondwaarde dan wel de op basis daarvan berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtgrondwaarde(n) bedraagt/bedragen:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
>	€ >	m ² bvo/go
>	€ >	m ² bvo/go
>	€ >	m ² bvo/go
>	€ >	m ² bvo/go
>	€ >	per parkeerplek

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Over de periode vanaf (nader in te vullen datum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

- Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven;

Artikel 4. Taken Ontwikkelaar

- 4.1 De Ontwikkelaar moet op het Perceel het Bouwprogramma ontwikkelen dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure, de Bouwvelop inclusief bijlagen en moet voldoen aan de inschrijving met het ingediende schetsontwerp. Het Bouwprogramma dient te omvatten: (In te vullen na gunning).
- 4.2 De Ontwikkelaar moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets bij de Gemeente voorleggen;
- a. het VO dient uiterlijk op @ [datum invoegen na definitieve gunning], zijnde @ maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk om @ [datum invoegen na definitieve gunning], zijnde @ maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 4.3 Het VO en het DO moeten voldoen aan:
- a. de ruimtelijke en programmatische eisen uit de Bouwvelop behorende bij de Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen, waaronder de Programma's van Eisen voor de Buurtkamer, Behandel/woonlocatie voor jongeren en Behandel/Woonlocatie voor jongeren;
 - b. de door de Ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie gedane inzending;
 - c. het Bestemmingsplan;
 - d. alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 4.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1 en 4.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4.1 en/of 4.3, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het VO of DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.

- 4.5 De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin een VO en het DO en een aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand en zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) informeren over zijn advies. Voorafgaand aan de behandeling van het VO en het DO door de Supervisor, brengt het projectteam advies uit of aan de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in 4.3 van dit artikel wordt voldaan. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het aan haar uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. Indien de Supervisor niet akkoord is met het VO en/of DO zal de Gemeente het VO en/of DO niet akkoord bevinden (zie ook bijlage 5).
- 4.6 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO, na akkoord van de Gemeente zullen deze splitsingstekeningen de basis vormen van de door de Gemeente en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbiedingen.
- 4.7 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór [@ datum invoegen na definitieve gunning: zijnde @@ maanden na definitieve gunning] een omgevingsvergunning te hebben die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.
- 4.8 De Ontwikkelaar dient in ieder geval voor het einde van de optietermijn een Turn-key overeenkomst met de nader aan te wijzen toegelaten instelling in de zin van de Woningwet te hebben gesloten ten aanzien van de sociale huurwoningen, Behandel/woonlocatie voor jongeren en de Behandel/ Woonlocatie voor jongeren.
- 4.9. De Ontwikkelaar levert uiterlijk 3 weken voordat de Gemeente volgens de Planning de definitieve erfpachtaanbiedingen uitbrengt de eventuele ontbrekende informatie met betrekking tot de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan bij de Gemeente, zodat de Gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob toets kan doen. In geval van deze Bibob toets negatief uitvalt zal de Gemeente geen definitieve erfpachtaanbiedingen uitbrengen en geldt hetgeen is opgenomen in artikel 15

Artikel 5. Uitoefening Optierecht

- 5.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 4 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 5.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbiedingen binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn te

- accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het berichten van acceptatie dat bij de erfpachtaanbiedingen hoort.
- 5.2 Hoewel de erfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve aanbiedingen, zijn deze voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de erfpachtaanbiedingen, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbiedingen wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbiedingen een volledig uitgewerkt documenten zijn.
- 5.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 5.1 wordt de betaalde optievergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 niet verrekend met de canon, afkooptom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtuitgifte voortvloeien.
- 5.4 Voor de benodigde nutsvoorzieningen zoals een transformatorinstallatie doet de Gemeente direct een aanbieding tot vestiging van een opstalrecht aan de betreffende nutspartij die eigenaar is van de betreffende nutsinstallatie.

Artikel 6. Vervallenverklaring Optierecht

- 6.1.A Indien en zodra de Ontwikkelaar niet tijdig aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 4 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbiedingen die in Bijlage 2 zijn neergelegd niet binnen de in artikel 2.2 of 2.3 genoemde termijn gelijktijdig heeft geaccepteerd, komt het Optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst van rechtswege.
- 6.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Optierecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 6.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging ééenzijdig te beëindigen. Het Optierecht komt daarmee te vervallen.
- 6.3 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Perceel. Alle aanspraken van de Ontwikkelaar vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle door de Ontwikkelaar geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Optievergoeding als bedoeld in artikel

2.4 aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 7. Taken van de Gemeente

- 7.1 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-erfpachtaanbiedingen en de bijbehorende terreinspecificaties;
 - b) het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en als de Gemeente van oordeel is dat het VO en DO voldoen dan geeft zij de akkoordbevinding ter zake van het VO en DO;
 - c) het binnen zes weken uitvoeren van deze toetsingen, toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvindt en dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;

Artikel 8. Planning

- 8.1 De Planning dient volledig door Partijen te worden nagekomen

Artikel 9. Overlegstructuur

- 9.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van onderhavige Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

Artikel 10. Kosten

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

Artikel 11. Publiekrechtelijke vergunningen

- 11.1 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.
- 11.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar 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 12. Planoverdracht

- 12.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente 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. De Gemeente is gerechtigd haar toestemming te weigeren dan wel aan haar toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder in ieder geval een screening op grond van het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.
- 12.2 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Ontwikkelaar te wijzigen/over te dragen. De Gemeente is gerechtigd haar toestemming te weigeren dan wel aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval een screening op grond van het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.
- 12.3 Indien de Ontwikkelaar zonder toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten geheel of gedeeltelijk overdraagt/verpandt of anderszins bezwaart zoals bedoeld in artikel 12.1. dan wel zonder toestemming de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Ontwikkelaar wijzigt/overdraagt, zoals bedoeld in artikel 12.2 van de Overeenkomst is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden.

Optioneel: onderstaand artikel wordt alleen opgenomen indien de 8^e partiele herziening van het bestemmingsplan op datum ceremoniële ondertekening van de optieovereenkomst nog niet onherroepelijk is.

Artikel 13. Bestemmingsplan 8^e herziening Buiksloterham

- 13.1 Gemeente is bevoegd de Overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk buitengerechtelijk te ontbinden indien op grond van een (eind)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt vast te staan dat bestemmingsplan 8^e herziening Buiksloterham, dat voor het Perceel specifiek in een actueel en faciliterend juridisch planologisch kader dient te voorzien, geheel wordt vernietigd en geen rechtskracht zal verkrijgen en het Bouwprogramma daardoor voor wat betreft Kavel 19A niet zal kunnen worden gerealiseerd. Indien de Gemeente van de in de vorige zin beschreven bevoegdheid gebruik wenst te maken, dient zij deze uiterlijk twee weken na de dag van verzending van uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak op de zojuist beschreven wijze uit te oefenen.
- 13.2 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot kavel 19A. **Ingeval van gedeeltelijke ontbinding** op grond van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel kan de Ontwikkelaar slechts aanspraak maken op restitutie van een/derde deel van de door hem betaalde Optievergoeding, zijnde @@

Artikel 14. 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 Ontwikkelaar (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op deze 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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/> . Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze 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 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 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 deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze 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 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 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 strafvervolging 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.
- 13 Indien de Gemeente de 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 25% van de erfpachtgrondwaarde behorend bij het maximaal te realiseren programma, 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 Overeenkomst.

Artikel 15. Ontbindingsmogelijkheid aanleveren informatie Bibob toets

In het geval dat de aangeleverde informatie door de Ontwikkelaar, zoals bedoeld in artikel 4.9 tot gevolg heeft dat de Gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de Ontwikkelaar niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding zal de Gemeente ook geen definitieve erfpachtaanbiedingen uitbrengen en herneemt de Gemeente haar vrijheid van handelen ten aanzien van het Perceel.

Artikel 16. Informatie-uitwisseling

- 16.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschafte 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 hoeft te worden verstrekt.

- 16.2. 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 Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

Artikel 16 . Overige bepalingen

- 16.1 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.
- 16.2 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. De allonges zullen bij de Overeenkomst worden gevoegd. Wijzigingen kunnen geen betrekking hebben op de einddatum van de optie.

Artikel 17. Geschillen

- 17.1 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 te Amsterdam op (nader in te vullen datum)

De Gemeente

De Ontwikkelaar

.....

.....

C.T.M. Schippers

Bijlage 3

Stappen	Planning
Optieperiode	
Uitwerken bouwplan	
Screening vraag 8 formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties (zie opmerking pag. 12 , onder 'Aanleveren', punt 3)	
Indienen Voorlopig ontwerp	
Indienen Definitief ontwerp	
Indienen omgevingsvergunning	
Erfpachtaanbieding	
Acceptatie erfpachtaanbieding	