



**Gemeente
Amsterdam**

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. [(xxx)] statutair gevestigd te *** en kantoorhoudende aan de [xx] te **, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [xxxxxx], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [naam 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 van kavel 1C, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 11701 gedeeltelijk, groot ongeveer 2.942 m², op bijgaande tekening nr 2022-390 d.d. 3 november 2022 en met enkele lijnarcering aangegeven, hierna te noemen: "het Perceel";
- b) het Bestemmingsplan Sluisbuurt onherroepelijk is geworden op 6 november 2019.
- c) de Gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan op 27 september 2017 heeft vastgesteld;
- d) 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 1C Sluisbuurt", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage is toegevoegd;
- e) 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-erfpachtaanbieding, die als Bijlage 2 aan de optieovereenkomst Kavel 1C (hierna "Overeenkomst") is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan worden geaccepteerd als de Ontwikkelaar voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;
- f) 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. **Bestemmingsplan:** het op 28 november 2018 door de Gemeenteraad vastgestelde en door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 november 2019 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Sluisbuurt, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor het gebied en dat het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen. De plannen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.
- b. **Bouwenvelop:** de uitwerking van het Bestemmingsplan, waarin onder andere zijn opgenomen de in dat kader te hanteren ruimtelijke en programmatische eisen inclusief de bijbehorende bijlagen uit deze Overeenkomst.
- c. **Bouwprogramma:** het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.
- 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 aan de Overeenkomst is gehecht.
- e. **DO:** "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
- f. **Optierecht:** de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst (door de Ontwikkelaar geaccepteerde erfpachtaanbieding) met betrekking tot het Perceel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- g. **Optievergoeding:** de éénmalige vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om 22 maanden het Optierecht te hebben.
- h. **Planning:** het door de Gemeente aangeleverde tijdschema, voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, op basis van de kaders door de Gemeente aangegeven zoals neergelegd in de Bouwenvelop en de Selectiebrochure.
- i. **SP:** Stedenbouwkundig Plan van 27 september 2017, waarin voor Kavel 1C Sluisbuurt het op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden zijn opgenomen.
- j. **Supervisor:** door de Gemeente aangewezen functionaris die stuurt en controleert tijdens het planproces op het waarmaken van ambities zoals die in het beleid

(welstand, stedenbouwkundige kaders) en de Bouwenvelop zijn vastgelegd en die voorts de architect adviseert, in het overleg met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

- k. **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.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1: .. Voorlopige uitgiftetekening (tekeningnummer 2022-390) d.d. 3 november 2022

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

Bijlage 3: .. Selectiebrochure Kavel 1C Sluisbuurt d.d. 13 maart 2023

Bijlage 4: .. Bouwenvelop Kavel 1C Sluisbuurt d.d. 9 maart 2023

Bijlage 5: .. Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. @

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 een erfpachtaanbieding 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 na 22 maanden. Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend voor de duur van maximaal 22 maanden. Deze optietermijn vangt aan daags nadat het voorlopige gunningsbesluit van de selectieprocedure met betrekking tot het Perceel definitief is geworden, namelijk op 9 november 2023 en loopt van rechtswege af, exact 22 maanden nadien, op 9 september 2025.
- 2.3 De optietermijn tot en met 9 september 2025 is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling.
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € xxxx (exclusief BTW), zijnde het door de Ontwikkelaar geboden bedrag in de selectieprocedure Kavel 1C Sluisbuurt. 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:

Wonen

Op kavel 1C wordt zowel woningbouw in een woonschijf tot 6 bouwlagen gerealiseerd als een woontoren van maximaal 70 meter met circa 20 bouwlagen. Deze bouwvormen kennen afzonderlijke marktwaarden en stichtingskosten en daarmee ook andere grondwaarden. Voor de woonschijven tot 6 bouwlagen en de toren met circa 20 bouwlagen is een aparte grondwaarde van toepassing. Tevens is onderscheid gemaakt tussen vrije sector koop, vrije sector huur en middeldure huur.

Tabel 1. Grondwaarde wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW		Eenheid
	Woonschijf tot 6 bouwlagen	Toren circa 20 bouwlagen	
Vrije sector koop	€ 2.625	€ 2.452	m ² GO
Vrije sector huur	€ 2.501	€ 2.254	m ² GO
Middeldure huurwoning	€ 1.278	€ 955	m ² GO

Niet-wonen

De niet-woonbestemmingen op kavel 1C zullen gelegen zijn in de onderbouw, hiertoe wordt gerekend de eerste twee bouwlagen. In de plint is ruimte voor diverse niet-woonbestemmingen waaronder detailhandel, dienstverlening en werkplekken. Horeca en supermarkten zijn nadrukkelijk niet toegestaan op deze kavel, dit wordt (privaatrechtelijk) uitgesloten in de Bouwenvelop en erfpachtvoorwaarden.

In tabel 2 is de grondwaarde te vinden van niet-wonen. Indien de niet-woonfunctie die op verdieping wordt gerealiseerd en enkel intern toegankelijk is via de hoofdbestemming op de begane grond is een afslag van 25% van toepassing op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond.

Tabel 2. Grondwaarde niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Commerciële plint**, ***	€ 1.344	m ² BVO

** Commerciële plint' is geen bestemming; de niet-woonbestemming dient nader bepaald te worden (kantoor, detailhandel etc.) en zo te worden opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.

*** Om tot de grondwaarde van de commerciële plint op verdieping te komen, wordt (enkel indien deze intern vanaf de begane grond toegankelijk is) een afslag van 25% toegepast op de grondwaarde van de hoofdbestemming op de begane grond.

Parkeren

In tabel 3 staan de grondwaarden voor parkeren. Hieronder volgt een toelichting per type parkeren.

Autoparkeren

Een drietal mogelijke parkeeroplossingen kunnen op kavel 1C gerealiseerd worden, te weten ondergronds-, half verdiept en bovengronds parkeren. De grondwaarde voor parkeren is afhankelijk van de parkeeroplossing.

Fietsparkeren

De grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling is reeds verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen. De waarde voor het niet-woningdeel wordt verkregen op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen op kavel. De waarde per m² BVO van het niet-woningdeel wordt berekend door de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats te delen door 25 m² (dit is de genormeerde oppervlakte van een autoparkeerplaats).

Scooterparkeren

Ook voor de te realiseren scooterparkeerplaatsen op kavel 1C geldt een grondwaarde per m² BVO. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen. De waarde per m² BVO scooterparkeren wordt bepaald door de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats te delen door 25 m² BVO.

Tabel 3. Grondwaarde parkeren

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Parkeren ondergronds	Minimale grondwaarde ****	Per plek
Parkeren half verdiept	Minimale grondwaarde	Per plek
Parkeren bovengronds	€ 5.574	Per plek
Fietsparkeren (wonen)	Verdisconteerd in grondwaarde wonen (zie toelichting)	
Fietsparkeren (niet-wonen)	Minimale grondwaarde / 25 m ² BVO (zie toelichting)	m ² BVO
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde / 25 m ² BVO (zie toelichting)	m ² BVO

**** Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2023 = € 2.084 per parkeerplaats, exclusief btw.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde per m² BVO. Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer. Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:

- Vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- De eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);

Werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondprijzen zijn op basis van eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing);
- Over de periode vanaf 1 april 2023 (is prijspeildatum) 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;

- In afwijking van het bepaalde onder de vorige bullet geldt tot 1 januari 2024 dat de Grondwaarde wordt geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar, indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.

Met ingang van 1 januari 2024 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in de vorige bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.

- Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.
- 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 Bouwenvelop inclusief bijlagen en die verder voldoet aan de inschrijving die de Ontwikkelaar in het kader van de selectieprocedure met betrekking tot het Perceel heeft gedaan. 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 9 april 2024, zijnde 5 maanden vanaf start optietermijn, door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk op 9 januari 2025, zijnde 14 maanden vanaf start optietermijn, door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 4.3 Het VO en DO moeten voldoen aan:
- a. de ruimtelijke en programmatische eisen uit de Bouwenvelop behorende bij de Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
 - b. de door de Ontwikkelaar gedane winnende inschrijving als bedoeld in artikel 4.1;
 - c. het Bestemmingsplan;
 - d. het advies van de Supervisor;
 - e. 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 4.2 en 4.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 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 Ontwikkelaar dient, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen te leveren op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO. Nadat de Gemeente zich akkoord heeft verklaard, zullen deze splitsingstekeningen de basis vormen van de door de Gemeente en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbieding.
- 4.6 De Ontwikkelaar dient uiterlijk op 12 augustus 2025 (zijnde 4 weken voor einde optietermijn) te beschikken over een in werking getreden omgevingsvergunning die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.

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 erfpachtaanbieding binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de erfpachtaanbieding hoort.
- 5.2 Hoewel de model-erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve aanbieding, is 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 erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.
- 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, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachttuitgifte voortvloeien.

Artikel 6. Vervallenverklaring Optierecht

- 6.1 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 erfpachtaanbieding die in Bijlage 2 is neergelegd niet binnen de in artikel 2.2 of 2.3 genoemde termijn 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-erfpachtaanbieding en de bijbehorende terreinspecificatie;
 - 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 kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit 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 zal haar toestemming verlenen indien naar haar oordeel de verkrijger voldoet aan de eisen van het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

Artikel 13. 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 strafvervolgning 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 strafvervolgning 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 eContractpartij 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 (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.
- 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 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 (erfpacht)overeenkomst.

Artikel 14. Ontbindende voorwaarde

De Overeenkomst is aangegaan onder de voorwaarde dat de Gemeente de Overeenkomst kan ontbinden indien sprake is van een negatieve integriteitsscreening als bedoeld in hoofdstuk 4.8 van de Selectiebrochure.

Artikel 15. Informatie-uitwisseling

- 15.1. 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.
- 15.2. 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 het optierecht.

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

De Gemeente

de Ontwikkelaar

.....
C.T.M. Schippers

.....