



(Concept) optieovereenkomst kavel C en D, Ravel (Zuidas)

tekendatum: **xx 2024**

Partijen:

1. De Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **(xxx)**, in zijn/ haar hoedanigheid van directeur Zuidas, 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 de terreinen gelegen aan de Beethovenstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nr. 5045 (gedeeltelijk), groot ongeveer 2.297 m² (kavel C) en 3.070 m² (kavel D), op bijgaande tekeningen met nummers 2022-482 en 2022-483 beiden d.d. 2 februari 2023 en met enkele arcering aangegeven, hierna te noemen: "de Percelen";
- b) het Bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel onherroepelijk is geworden op 10-05-2022. De plannen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien;
- c) de Gemeente het Ontwikkelplan Ravel d.d. 23 juni 2020 heeft opgesteld, als nadere uitwerking van het door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel;
- 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 "Kavels C en D, Ravel (Zuidas)", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage is toegevoegd;
- e) Woningstichting Rochdale (hierna: "Rochdale") afnemer is van het sociale woningbouwprogramma, zoals nader gedefinieerd in de Selectiebrochure onder 1.4.1 en dat de Gemeente het erfpachtrecht met betrekking tot de appartementsrechten sociale woningbouw aan Rochdale zal uitgeven, één en ander zoals opgenomen in de Turnkey Overeenkomst Rochdale (Bijlage 9);
- f) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op de te vestigen

erfpachtrechten voor de te vormen appartementsrechten te verkrijgen op basis van de twee model erfpachtaanbiedingen, die als bijlagen 2 en 3 aan de optieovereenkomst Kavels C en D (hierna: "Overeenkomst") is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan 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. **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan 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.
- b. **Bouwenvelop:** de uitwerking van het door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, waarin onder andere zijn opgenomen de in dat kader te hanteren ruimtelijke en programmatische voorwaarden en ambities inclusief de bijbehorende bijlagen uit de Overeenkomst.
- c. **Bouwprogramma:** het geheel van werken inclusief het Bouwprogramma sociale woningbouw dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Percelen zal ontwikkelen en realiseren.
- d. **Bouwprogramma overig:** het bouwprogramma verspreid over de twee Percelen (kavels C en D) in Ravel, exclusief het Bouwprogramma sociale woningbouw, waarvoor de Gemeente twee erfpachtaanbiedingen aan de Ontwikkelaar zal doen.
- e. **Bouwprogramma sociale woningbouw:** de sociale woningbouw die de Ontwikkelaar voor Rochdale op kavel D dient te ontwikkelen en realiseren zoals overeengekomen in de Turnkey Overeenkomst (zie bijlage 9), waarvan de Gemeente de erfpachtaanbieding met betrekking tot de appartementsrechten sociale woningbouw direct aan Rochdale zal doen.
- f. **Bouwrijp (maken):** het bewerken van de Percelen (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.
- g. **DO:** "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

- h. **Optierecht:** de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst (door de Ontwikkelaar geaccepteerde erfpachtaanbieding) met betrekking tot de Percelen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- i. **Overeenkomst:** de onderhavige optieovereenkomst Kavels C en D, Ravel (Zuidas).
- j. **Percelen:** de bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande voorlopige uitgiftetekeningen met nummers 2022-482 en 2022-483 beiden d.d. 2 februari 2023 met enkele arcering aangegeven percelen grond, waarvoor het Optierecht tot het aangaan van de erfpachtovereenkomsten die zien op het Bouwprogramma overig zal worden verleend met betrekking tot de te vormen appartementsrechten.
- k. **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.
- l. **VO:** "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Het VO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de voorwaarden uit de Bouwenvelop zijn verwerkt.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1:..Voorlopige uitgiftetekeningen (nummers 2022-482 en 2022-483 beiden d.d. 2 februari 2023)

Bijlage 2:..Model-erfpachtaanbieding kavel C Bouwprogramma overig met bijlagen (o.a. terreinspecificatie)

Bijlage 3:..Model-erfpachtaanbieding kavel D Bouwprogramma overig met bijlagen (o.a. terreinspecificatie)

Bijlage 4:..Ontwikkelplan Ravel, d.d. 22 juni 2020

Bijlage 5:..Overall planning Kavels C en D, Ravel (Zuidas) d.d. 13 april 2023

Bijlage 6:..Selectiebrochure "Kavels C en D, Ravel (Zuidas)" d.d. 25 april 2023

Bijlage 7:..Bouwenvelop Kavels C en D, Ravel (Zuidas), d.d. 17 april 2023

Bijlage 8:..Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. @

Bijlage 9:..Turnkey Overeenkomst (tussen Ontwikkelaar en Rochdale) inclusief de bijlagen

Artikel 2. Optierecht

- 2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot afname van erfpachtrechten voor het Bouwprogramma overig ten aanzien van de Percelen, op

basis van de erfpachtaanbiedingen conform de modellen opgenomen als bijlagen 2 en 3, aangehecht aan de Overeenkomst.

- 2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de Overeenkomst tot stand komt [datum definitieve gunning] en eindigt van rechtswege na @ [datum definitieve gunning+24 maanden] maanden.
- 2.3 De optietermijn tot @ (datum definitieve gunning+24 maanden) is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling en de procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (welke per 1 januari 2024 wordt vervangen door de Omgevingswet). Slechts als de Ontwikkelaar kan aantonen dat de ontstane vertraging niet aan hem toerekenbaar is, bijvoorbeeld het ontstaan van vertragingen als gevolg van bezwaren tijdens de procedure voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en), 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.

Artikel 3. Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de Percelen wordt bepaald op basis van het te realiseren Bouwprogramma.

De erfpachtgrondwaarden bedragen:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Middeldure huurwoning (kavel C) *		m ² GO
40 – 50 m ² GO	€ 2.495,-	
50 – 60 m ² GO	€ 1.971,-	
60 – 70 m ² GO	€ 1.583,-	
70 – 80 m ² GO	€ 1.402,-	
80 – 90 m ² GO	€ 1.233,-	
Sociale huurwoningen > 35 m ² GO - < 73 m ² GO**	€ 255,-	m ² GO
Sociale huurwoningen > 73 m ² GO**	€ 18.475,-	Per woning
Kantoor	€ 4.054,-	m ² BVO
Supermarkt	€ 1.878,-	m ² BVO
Niet-wonen in plint (zijnde geen supermarkt)	€ 2.448,-	m ² BVO
Fiets- en scooterparkeren niet-wonen	€ 83,-	m ² BVO
WKO***	€ 2.084,-	Per bron

* Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt

welke grondprijs van toepassing is. Voor de middeldure huurwoningen vanaf 70 m² GO geldt de bij die categorie behorende grondprijs.

** Voor de sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door een lid van de AFWC geldt een vaste afkoopsom voor een tijdvak van 52 jaar. De vaste afkoopsom is afhankelijk van de grootte van de woning. Voor corporatiewoningen tussen 30 m² - 73 m² GO geldt een vaste afkoopsom van **€ 255,- per m² GO** en voor corporatiewoningen groter dan of gelijk aan 73 m² GO is de vaste afkoopsom **€ 18.475,-** per woning (afkoopsommen zijn prijspeil 2023). Voor een tijdvak van 77 jaar geldt een toeslag van 12,5% op deze afkoopsommen.

*** Deze vaste grondprijs is van toepassing op bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondprijs bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van een gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Over de periode vanaf 1 augustus 2023 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de erfpachtgrondwaarde (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 erfpachtgrondwaarde 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 erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de erfpachtgrondwaarde 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 erfpachtgrondwaarde 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.
- 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 de Percelen het Bouwprogramma ontwikkelen dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure, de Bouwenvelop inclusief bijlagen en moet voldoen aan de inschrijving met het ingediende schetsontwerp. Het Bouwprogramma dient te omvatten:

Kavel C (Bouwprogramma overig):

*** (In te vullen na gunning):

Kavel D (Bouwprogramma overig):

*** (In te vullen na gunning):

Kavel D (Bouwprogramma sociale woningbouw):

*** (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 5 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst (zijnde uiterlijk xx 2024) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk 12 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst (zijnde uiterlijk xx 2025) door de Gemeente te zijn ontvangen.

De Gemeente zal Rochdale verzoeken om gedurende de toets van het VO haar advies met betrekking tot het Bouwprogramma sociale woningbouw te geven.

De ontwikkelaar dient bij indiening van het DO aan de Gemeente ter toetsing het schriftelijk akkoord van Rochdale op het DO (met betrekking tot het Bouwprogramma sociale woningbouw) te overleggen.

- 4.3 Het VO en DO moeten voldoen aan:
- de ruimtelijke en programmatische voorwaarden uit de Bouwenvelop behorende bij de Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen, waaronder de Turnkey Overeenkomst inclusief bijlagen voor het Bouwprogramma sociale woningbouw van Rochdale;
 - de door de Ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie gedane inschrijving;
 - het Bestemmingsplan;
 - 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 Gemeente doet de drie definitieve erfpachtaanbiedingen na akkoord op het i) door Ontwikkelaar ingediende DO, ii) na verlening van de (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor bouwen en het iii) voldoen aan de overige voorwaarden, zoals nader uitgewerkt in de Overeenkomst.
De erfpachtaanbieding voor het Bouwprogramma sociale woningbouw zal de Gemeente aan Rochdale doen gelijktijdig met de twee erfpachtaanbiedingen aan de Ontwikkelaar voor het Bouwprogramma overig voor zowel kavel C en D. In de erfpachtaanbiedingen zal als opschortende voorwaarde opgenomen worden dat de erfpachtaanbiedingen door zowel de Ontwikkelaar als Rochdale binnen de daarvoor gestelde termijn (4 weken) geaccepteerd worden.
- 4.6 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen op basis van het goedgekeurde DO, na akkoord van zowel Rochdale als de Gemeente zullen deze splitsingstekeningen de basis vormen van de door de Gemeente, Rochdale en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbiedingen.

Uitgangspunt voor genoemde splitsing van kavel D zal zijn het vormen van twee hoofdappartementenrechten; één hoofdappartementenrecht dat ziet op het Bouwprogramma overig op kavel D en één hoofdappartementenrecht dat ziet op het Bouwprogramma sociale woningbouw. Beide hoofdappartementenrechten zullen vervolgens ondergesplitst worden welke onder-appartementenrechten vervolgens in erfpacht zullen worden uitgegeven.

- 4.7 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór [4 weken voor de einddatum van dit optierecht] een omgevingsvergunning te hebben 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 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 de berichten van acceptatie die bij de erfpachtaanbiedingen horen.
- 5.2 Hoewel de erfpachtaanbiedingen die als Bijlagen 2 en 3 aan de Overeenkomst zijn toegevoegd de status hebben 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 met een onderverdeling in de twee Percelen (kavel C en kavel D). 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 document zijn.
- 5.3 Wanneer Rochdale onverhoopt de erfpachtaanbieding voor het Bouwprogramma sociale woningbouw op kavel D niet accepteert, dan zullen ontwikkelaar en Gemeente in overleg treden en dienen die woningen te worden uitgegeven aan een andere toegelaten instelling. Indien dit niet mogelijk blijkt dan kan de ontwikkelaar de woningen zelf (laten) exploiteren als sociale huurwoningen met inachtneming van het gemeentelijke (grondprij)sbeleid.

Artikel 6. Vervallenverklaring Optierecht

- 6.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet tijdig aan één of meer van de in artikel 4 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbiedingen die in de Bijlagen 2 en 3 zijn 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 éénzijdig 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 de Percelen. 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.
- 6.4 De Turnkey Overeenkomst tussen Ontwikkelaar en Rochdale (bijlage 9) zal van rechtswege komen te vervallen indien de Overeenkomst eindigt en het Optierecht is komen te vervallen.

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 de Percelen (limitatief) zorg voor:
- a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van de Percelen overeenkomstig de model-erfpachtaanbiedingen en de bijbehorende terreinspecificatie(s);
 - 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.
- 7.2 Verwijdering van een gasleiding gelegen aan de noordoostzijde van kavel D is voorwaardelijk voor het Bouwrijp kunnen leveren van dit kavel door de Gemeente aan de Ontwikkelaar. De verwijdering is thans beoogd in de winter 2024/2025.

Aangezien de Gemeente geen opdrachtgever is voor de verwijdering van de gasleiding is deze planning indicatief en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Indien de planning voor de verwijdering wijzigt en het Bouwrijp maken niet kan plaatsvinden zoals opgenomen in paragraaf 4.10 (Planning Ontwikkeltraject, onder "uiterste ingangsdatum erfpachtrecht") van de Selectiebrochure dan zal de Gemeente een nieuwe (indicatieve) datum afgeven voor de Bouwrijpe levering van kavel D. In die situatie kan de erfpachtuitgifte opgesplitst worden waarbij kavel C conform de datum uit de erfpachtovereenkomst geleverd wordt en kavel D (bestaande uit het Bouwprogramma sociale woningbouw en het Bouwprogramma overig) op een later moment, wanneer het kavel Bouwrijp is.

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 de 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.
- 12.2 In het geval dat door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Ontwikkelaar wordt overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, behoudt de Gemeente zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden in de gevallen genoemd in 13.3.
- 12.3 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.

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 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 (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. Informatie-uitwisseling

- 14.1. 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.
- 14.2. 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 15 . Overige bepalingen

- 15.1 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.
- 15.2 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 16. Geschillen

16.1 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

.....

.....

CONCEPT