



**Gemeente
Amsterdam**

Optieovereenkomst Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland

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 gelegen aan Pampuslaan, Oeverparklaan en Makersstraat, Makerskade, Doris Lessingstraat, Maya Angeloustraat, Ralph Ellisonstraat, May Zjادهstraat en Colettestraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4269 gedeeltelijk, groot ongeveer 17.482 m², op bijgaande tekening en 2022-434 d.d. 13 december 2022 en met enkele lijnarcering c.q. sterarcering aangegeven;
- b) het Bestemmingsplan IJburg 2e fase – Strandeiland is vastgesteld op 11 november 2021 en is op 16 november 2022 onherroepelijk geworden. De plannen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien;
- c) de Gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan op 7 november 2019 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 "Selectiebrochure Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage 5 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 Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a (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. **Ambitiebonus:** financiële woningbouwimpuls met als doel de bouw van grotere middeldure huurwoningen (25 jaar) te stimuleren.
- b. **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.
- c. **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 de Overeenkomst.
- d. **Bouwprogramma:** het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.
- e. **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.
- f. **DO:** "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
- g. **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.
- h. **Optievergoeding:** de éénmalige vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om 24 maanden het Optierecht te hebben.
- i. **Perceel:** de bij de Gemeente in eigendom zijnde terreinen gelegen aan de Pampuslaan, Oeverparklaan en Makersstraat, Makerskade, Doris Lessingstraat,

Maya Angeloustraat, Ralph Ellisonstraat, May Ziadehstraat en Colettestraat, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4269 gedeeltelijk, groot ongeveer 17.482 m², op bijgaande voorlopige uitgiftetekening onder nummer 2022-434 d.d. 13 december 2022 met enkele lijnarcering en/of sterarcering aangegeven percelen grond waarvoor het Optierecht tot het aangaan van erfpachtovereenkomsten zal worden verleend met betrekking tot percelen (ééngesinswoningen) en met betrekking tot te vormen appartementsrechten voor de parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen in de Buurthub en voor de meergezinswoningen, commerciële en sociaal-maatschappelijke bestemmingen.

- j. **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 Selectiebrochure.
- k. **SP:** Stedenbouwkundig Plan Strandeiland (vastgesteld door gemeenteraad van Amsterdam op 7 november 2019), waarin voor project Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a de op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden zijn opgenomen.
- 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 eisen uit de Bouwenvelop zijn verwerkt.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1: .. a. Voorlopige uitgiftetekening nummer 2022-434 d.d. 13 december 2022

Bijlage 2a: 1. Model-erfpachtaanbieding eengezinswoningen (grondgebonden)

2. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten meergezinswoningen, commerciële en sociaal-maatschappelijke bestemmingen

3. Model-erfpachtaanbieding parkeerplaatsen en commerciële voorzieningen in de Buurthub,

Bijlage 2b: Bijlagen bij modelaanbiedingen onder andere terreinspecificatie, algemene bepalingen 2016 en uitgifte beleid AB2016

Bijlage 3: .. Stedenbouwkundig plan Strandeiland d.d. 7 november 2019

Bijlage 4: .. Gemeentelijke Planning d.d. (nader in te vullen na gunning)

Bijlage 5: .. Selectiebrochure "Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a op Strandeiland d.d. 8 mei 2023 inclusief alle bijlagen

Bijlage 6: .. Bouwenvelop Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a d.d. 8 mei 2023 inclusief alle bijlagen

Bijlage 7: .. 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 na definitieve gunning en het eindigt van rechtswege na 24 (zegge:vierentwintig) maanden, zijnde op ** [datum in te vullen na gunning] .
- 2.3 De optietermijn tot ** [datum in te vullen na gunning] is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € 250.000 (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient de Optievergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Erfpachtgrondwaarde

- 3.1 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

Woonschijf 8 lagen (te gebruiken voor 4 t/m 9 lagen)

Grondwaarde woonschijf 8 lagen, per segment (excl. BTW)					
peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m ²	50 tot 60 m ²	60 tot 70 m ²	70 to 80 m ²	≥ 80 m ²
Vrije sector koopwoningen	€ 2.163		€ 1.776		
Vrije sector huurwoningen	€ 2.031		€ 1.634		
Middeldure huurwoningen	€ 1.398	€ 1.047	€ 783	€ 621	€ 527

Toren 12 lagen (te gebruiken voor het hoogte accent 12 tot 14 lagen)

Grondwaarde toren 12 lagen, per segment (excl. BTW)					
peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m ²	50 tot 60 m ²	60 tot 70 m ²	70 to 80 m ²	≥ 80 m ²
Vrije sector koopwoningen	€ 2.009		€ 1.638		
Vrije sector huurwoningen	€ 1.824		€ 1.443		
Middeldure huurwoningen	€ 1.178	€ 826	€ 563	€ 405	€ 315

Beneden-bovenwoning (BeBo)

Grondwaarde beneden-bovenwoning, per segment (excl. BTW)					
peildatum Q1 2023					
Bestemming	40 tot 50 m ²	50 tot 60 m ²	60 tot 70 m ²	70 to 80 m ²	≥ 80 m ²
Vrije sector koopwoningen	€ 3.037		€ 2.329		
Vrije sector huurwoningen	€ 3.037		€ 2.319		
Middeldure huurwoningen	€ 2.427	€ 2.012	€ 1.557	€ 1.356	€ 1.224

Eengezinswoning (rij-/hoek schuine kap)

Grondwaarde eengezins rij-/hoek schuine kap, per segment (excl. BTW)		
peildatum Q1 2023		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.609	m ² go
Vrije sector huurwoning	€ 2.520	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 1.225	m ² go

Eengezinswoning (rij-/hoek plat dak)

Grondwaarde eengezins rij-/hoek plat dak, per segment (excl. BTW)		
peildatum Q1 2023		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.554	m ² go
Vrije sector huurwoning	€ 2.539	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 1.243	m ² go

*Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is. Voor woningen groter dan 70 m² GO geldt de bij die categorie behorende grondprijs.

NIET-WONEN

Bestemming	Grondwaarde	Per
Commerciële plint **	€ 1.073	m ² bvo
Commerciële plint op verdieping **	€ 805	m ² bvo
Terras tbv horeca	Zie toelichting **	m ²
Supermarkt	€ 1.349	m ² bvo
Gezondheidscentrum	Zie toelichting **	m ² bvo
Apotheek	€ 1.073	m ² bvo
Sociaal maatschappelijk (buurtteamlocatie) **	Vaste grondwaarde **	m ² bvo
Traforuimte (AVP)	Vaste grondwaarde **	m ² bvo
WKO- ruimte	Gewogen gemiddelde grondwaarde, zie toelichting *	m ² bvo
WKO- bron	Zie toelichting **	bron

**

Commerciële plint

Commerciële plint is geen erfpachtrechtelijke bestemming. Op basis van het DO zal de erfpachtrechtelijke bestemming worden ingevuld. Dit dient te passen binnen de bestemmingen die het bestemmingsplan toestaat, te weten: horeca I, II, IV, commerciële dienstverlening, sportschool, detailhandel, commerciële zorgverlening.

Commerciële plint op de verdieping

Met commerciële plint op de verdieping wordt een interne, vanaf de begane grond toegankelijke verdieping bedoeld.

Terras tbv horeca

Voor horecaterrassen geldt 0,25 x de grondwaarde commerciële plint. De correctiefactor is niet van toepassing als de terrassen overdekt en/of verwarmd zijn.

Gezondheidscentrum

De grondwaarde van een gezondheidscentrum is afhankelijk van de precieze invulling hiervan. Zie ook bijlage 'Richtlijnen Buurtgezondheidscentrum en praktijkruimte voor huisartsen- en welzijnszorg' behorend bij de Bouwenvolop. Het gezondheidscentrum biedt naast een apotheek (grondwaarde commerciële plint) en buurtteamlocatie (grondwaarde sociaal maatschappelijk)

ruimte aan een huisartsenpraktijk(en) en andere eerstelijns zorgaanbieders (bijv. fysiotherapeuten, diëtisten, wijkverpleegkundigen, etc). Voor huisartsenpraktijken en andere eerstelijns zorgaanbieders binnen het gezondheidscentra geldt de vaste grondwaarde per m² bvo als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (cumulatief): (1) het hebben van een gemeenschappelijke hoofdingang, (2) het moet één erfpachtrecht betreffen, waarbij het niet uitmaakt wie de erfpachter is, (3) er dient aantoonbaar een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk gevoerd te worden, (4) er is een maximale huurprijs van € 140 per m² Verhuurbaar Vloeroppervlakte (VVO) casco+ per jaar van toepassing (prijsspeil 1 januari 2023), jaarlijks met cpi te indexeren met een maximum van 4% per jaar. In alle andere gevallen is de grondwaarde commerciële plint van toepassing.

Buurtteamlocatie

De vaste grondwaarde voor de buurtteamlocatie is van toepassing indien voldaan wordt aan de voorwaarden: (1) een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen, en (2) de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid. Indien aan beide voorwaarden wordt voldaan dan geldt voor deze functie de minimale grondwaarde per m² bvo voor niet-woonbestemmingen. Indien niet aan beide voorwaarden wordt geldt de grondwaarde commerciële plint.

Traforuimte (AVP)

Voor een traforuimte geldt de vaste grondwaarde voor niet-woonbestemmingen.

WKO-ruimte

In WKO-ruimtes worden installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater gerealiseerd. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor canon of retributie verschuldigd is. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van het bruto vloeroppervlak van de opstelruimte van de WKO-installatie, inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur, en de gewogen gemiddelde grondwaarde van de bestemmingen waartoe de WKO-ruimte dient.

WKO-bron

Voor WKO-bronnen die zich in de ondergrond van het Perceel bevinden wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend.

PARKEREN

Bestemming	Grondwaarde	Per
Parkeren tbv wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Parkeren tbv niet-wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in de grondwaarde wonen	
Fiesparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m ²	m ² bvo

De minimale grondwaarde voor een autoparkeerplaats is € 2.084 (prijspeil 2023).

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Over de periode vanaf 1 januari 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 Grw 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 Grw 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 vorige bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort van toepassing.
- De minimale en vaste grondwaarde(n) geldt/gelden voor sociaal- maatschappelijke bestemmingen, traforuimtes (AVP), parkeren tbv wonen (bovengronds), parkeren tbv niet-wonen (bovengronds), scooterparkeren en fietsparkeren tbv niet-wonen. De minimale en vaste grondwaarden gelden voor zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals huisartsenpraktijken en andere eerstelijnszorgaanbieders in het gezondheidscentrum en de buurtteamlocatie. onder de onder artikel 3 onder het kopje 'gezondheidscentrum' en 'buurtteamlocatie' genoemde voorwaarden zijn prijspeil 1 januari 2023 en worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld.
Voor onder deze bullet bovengenoemde bestemmingen zijn de minimale grondwaarde(n) van toepassing die gelden op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid.
- 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.

3.2 Ambitiebonus

- a. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor middeldure huurwoningen 25 jaar groter dan 70 m² gbo.
- b. De Ambitiebonus is enkel van toepassing op woningen in middensegment 25 jaar.
- c. De exacte hoogte van de Ambitiebonus is afhankelijk van de gemiddelde woninggrootte en gemiddeld minimaal aantal slaapkamers en minimaal aantal m² gbo per slaapkamer.
- d. De Ambitiebonus wordt berekend op basis van de netto grondwaarde van de grondwaardeberekening voor het middeldure huurwoningen 25 jaar. De Ambitiebonus is niet van toepassing op:
 - minimale grondwaarden als uitkomst van de grondwaardeberekening; en
 - grondwaarden voor niet-woonbestemmingen behorend bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren).
- e. De Ontwikkelaar dient middels een programmatabel de woninggroottes per woning aan te geven met daarbij het aantal slaapkamers en de grootte van deze slaapkamers.
- f. Tijdens de bouwfase en na de realisatie van het project zal de Gemeente, naast op alle overige punten uit de inschrijving, ook nog specifiek toetsen op gemiddelde woninggrootte en gemiddeld aantal slaapkamers van middensegment huurwoningen 25 jaar. Indien bij controle blijkt dat hierop het beloofde aandeel waarop de Ambitiebonus is toegepast op de grondwaarde voor middensegment huurwoningen niet is waargemaakt,

zal de Gemeente de financiële tegemoetkoming terugvorderen. Alle aanvullende kosten als gevolg van de terugvordering, waaronder bv notariskosten, zijn voor rekening van de erfpachter.

Ambitiebonus	
	Financiële tegemoetkoming
Gemiddelde woninggrootte in middensegment huur van 75 m2 gbo en gemiddeld minimaal 2,5 slaapkamer	10 % op grondprijs Middeldure huur (25 jaar)
Gemiddelde woninggrootte in middensegment huur van 70 m2 gbo en gemiddeld minimaal 2 slaapkamers	5 % op grondprijs Middeldure huur (25 jaar)

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 moet voldoen aan de inschrijving met het ingediende ontwerp. 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 8 maanden na definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] (zijnde 15 maanden na definitieve gunning) 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 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 4.2 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 levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen op basis van het 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 erfpachtaanbieding.
- 4.6 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór het accepteren van de erfpachtaanbieding (uiterlijk voor het einde van de optietermijn) 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 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 de berichten van acceptatie die bij de erfpachtaanbiedingen horen.
- 5.2 Hoewel de model erfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst zijn toegevoegd de status hebben van definitieve aanbieding, 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 volledig uitgewerkte documenten zijn.
- 5.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 5.1 wordt de betaalde Optievergoeding niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtuitgiften voortvloeien.

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 erfpachtaanbieding(en) die in Bijlage 2 is/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 éézijdig 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 Gemeenterechten 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 ander 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 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 de 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 de 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 de 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. 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 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

De Gemeente

de Ontwikkelaar

.....

.....

Mevrouw C.T.M. Schippers

