



Gemeente
Amsterdam

Optieovereenkomst Kavel 05.08, Centrumeiland IJburg

@ @ 202@

Ondergetekenden

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 van het op Centrumeiland te Amsterdam gelegen terrein, zijnde Kavel 05-08, gesitueerd aan de Diponegorostraat, de Maria Ulfahstraat en de Papa Koendersstraat, kadastraal bekend als: gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4139 (gedeeltelijk), groot ongeveer 1.750 m², op bijgaande tekening T2100505 van 26 oktober 2021 met lijnarcering aangegeven, hierna te noemen: het Perceel;
- b) **het Uitwerkingsplan** Centrumeiland tranche 4 [NL.@] als uitwerking van het vigerende bestemmingsplan, onherroepelijk is geworden op **6 juni 2024** en welk via omgevingswet.overheid.nl is in te zien;
- c) de gemeenteraad van Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan (SP) op 14 juli 2016 heeft vastgesteld;
- d) de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van de meervoudige openbare selectieprocedure Kavel 5-08 Centrumeiland heeft geselecteerd voor de ontwikkeling van het Bouwprogramma op het Perceel op basis van de winnende inschrijving van de Ontwikkelaar;
- e) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma op het Perceel door de Ontwikkelaar kan plaatsvinden heeft neergelegd in de Selectiebrochure Kavel 5-08 Centrumeiland, die als Bijlage 5 is toegevoegd, en bijbehorende bijlagen, waaronder de Bouwenvelop Kavel 05-08 Centrumeiland, hierna te noemen: de Bouwenvelop, die als Bijlage 6 is toegevoegd;

Met opmerkingen [EA1]: Uitwerkingsplan ipv omgevingsplan. Het nieuwe uitwerkingsplan is nog niet onherroepelijk. Dit dus tzt nader invullen.

Met opmerkingen [KT2]: Weten we zeker dat dit in de toekomst gaat gebeuren? Oftewel hoe realistisch is de datum 6 juni 2024? Echter, als het de bedoeling is dat we pas met de tender van start gaan nadat is geconstateerd dat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden, dan doen we het goed en is er in dat geval geen vuiltje aan de lucht

Met opmerkingen [RB3R2]: We weten vrij wel zeker dat dit gaat gebeuren maar zijn in nauw contact met de juridisch planoloog. We publiceren nadat het onherroepelijk is geworden. Na 6 juni 2024.

- f) de Gemeente - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares - thans de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op het te vestigen erfpachtrecht welk zal rusten op het Perceel te verkrijgen, op basis van de model-erfpachtaanbieding, die als Bijlage 2 aan deze optieovereenkomst, hierna te noemen: de Overeenkomst, is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan worden geaccepteerd nadat de Ontwikkelaar heeft voldaan aan alle daaraan verbonden voorwaarden;
- g) de Gemeente met de realisatie van het Bouwprogramma beoogt om de renovatie van verouderde Amsterdamse zorgcomplexen mogelijk te maken, welke doelstelling wordt onderschreven door de Ontwikkelaar;

Met opmerkingen [EA4]: @Rob: is dit akkoord?

Met opmerkingen [RB5R4]: Lijkt mij een goede toevoeging.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Definities en bijlagen

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Bouwenvelop:	de uitwerking van de door de Gemeente gewenste stedenbouwkundige en programmatische invulling, waarin onder andere zijn opgenomen de in dat kader te hanteren eisen inclusief de bijbehorende bijlagen uit de Overeenkomst.
Bouwprogramma:	het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel ontwikkelt en realiseert.
Bouwrijp (maken):	het bewerken van het Perceel (in de staat) zoals omschreven in de terreinspecificatie die als bijlage aan de erfpachtaanbieding is gehecht, welke laatste als model-erfpachtaanbieding in Bijlage 2 is opgenomen.
Definitief Ontwerp (DO):	de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
Omgevingsvergunning:	de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet.
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.

Optievergoeding:	de éénmalige, niet verrekenbare, vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd ter verkrijging van het Optierecht.
Overeenkomst:	de onderhavige optieovereenkomst Kavel 05.08, Centrum-eiland IJburg.
Perceel:	de bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande als Bijlage 1 opgenomen voorlopige uitgiftetekening onder nummer T2100505 van 26 oktober 2021 met lijnarcering aangegeven perceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4139 (gedeeltelijk).
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 (Bijlage 4).
SP:	het Stedenbouwkundig Plan, waarin voor kavel 05-08 de op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden [bijvoorbeeld ondergronds bouwen] zijn opgenomen.
Uitwerkingsplan:	de uitwerking van een omgevingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders, op basis van een uitwerkingsplicht die is opgenomen in het omgevingsplan, en die na vaststelling het actuele juridisch-planologische kader vormt waarmee directe bouwtitels worden gerealiseerd.
Voorlopig ontwerp (VO):	de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1: Voorlopige uitgiftetekening (nummer T2100505 van 26 oktober 2021);

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

Bijlage 3: Uitgiftetekening mandelige binnenstraat (nummer T2000487 van 10 augustus 2021);

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

Bijlage 5: Selectiebrochure Kavel 5-08 Centrum-eiland;

Bijlage 6: Bouwenvelop Kavel 05-08 Centrum-eiland;

Bijlage 7: Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. @;

Bijlage 8: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Artikel 2 Optierecht

- 2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar het Optierecht tot afname van een recht van erfpacht welk op het Perceel wordt gevestigd, op basis van een erfpachtaanbieding conform het model als opgenomen in Bijlage 2 en uitgaande van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, welke in Bijlage 8 zijn neergelegd.
- 2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend en gaat in zodra de gunning definitief is geworden. Zolang er geen bezwaar door derden wordt gediend tegen het gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling, is de gunning definitief op 27 december 2024 en gaat de optietermijn per die datum lopen. Indien er wel bezwaar is ingediend zal de procedure uit paragraaf 4.4, onder Bezwaar, van de Selectiebrochure Kavel 5-08 Centrumeiland worden gevolgd om de datum van definitieve gunning en daarmee ook de startdatum van de optietermijn te bepalen. Het Optierecht c.q. deze Overeenkomst eindigt van rechtswege exact 20 maanden na de datum waarop de optietermijn begint te lopen.
- 2.3 In de duur van de optietermijn is verdisconteerd de tijd die benodigd is voor het in procedure brengen van de aanvraag van de benodigde Omgevingsvergunning. Verlenging van de optietermijn is niet mogelijk behoudens het geval waarbij vertraging is ontstaan die wordt veroorzaakt door de Gemeente in haar privaatrechtelijk optreden. De optietermijn zal in dat geval door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € 10.000,- (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient de Optievergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3 Erfpachtgrondwaarde

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 erfpachtgrondwaarden die op het onderhavige project van toepassingen zijn, zijn als volgt.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Zorginstelling voor intramurale zorg (welzijnsinstelling)	Minimale grondwaarde (prijsspeil 2024: € 221,-)	m² bvo
Parkeren t.b.v. intramurale zorg	Minimale grondwaarde	Plek

	(prijspeil 2024: € 2.180,-)	
Parkeren ondergronds	Minimale grondwaarde (prijspeil 2024: € 2.180,-)	Plek
Parkeren op maaiveld	€ 10.353,-	Plek
Scooter-/fietsplek		

Met opmerkingen [BR6]: Vraag gesteld bij Joris (TAG)

Aan bovengenoemde erfpachtgrondwaarden worden de volgende uitgangspunten gekoppeld:

- Het betreft erfpachtgrondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht.
- De bestemmingen met een minimale grondwaarde zijn gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. Voor de bovenstaande bestemming zijn de minimale grondwaarde van toepassing die gelden op het moment van het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding. Het aantal vierkante meters wordt bepaald op basis van NEN 2580.
- Bovenstaande opgenomen bedragen zijn exclusief BTW
- De erfpachtgrondwaarde zal jaarlijks tot het moment van de vestiging van het erfpachtrecht worden geïndexeerd. De indexatie zal voor het eerst plaatsvinden op 1 januari 2025.

Met opmerkingen [ME7]: In de erfpachtaanbieding staat nog de optie dat er ook uitgegeven kan worden aan een toegelaten instelling AB1998. Moet je daarover nog iets melden in deze model optieovereenkomst?

Met opmerkingen [RB8R7]: Volgens mij wordt er verwezen naar de erfpachtaanbieding dus is dit niet specifiek nodig. We kunnen wel dezelfde toevoeging doen:

Als de Tender wordt gewonnen door een toegelaten instelling zullen de AB 1998 van toepassing zijn op de erfpachtovereenkomst.

Artikel 4 Taken Ontwikkelaar

- 4.1 De Ontwikkelaar dient op het Perceel het Bouwprogramma te ontwikkelen dat past binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure Kavel 5-08 Centrumeiland, het SP, de Bouwenvelop, inclusief bijlagen, en dat verder dient te voldoen aan zijn ten behoeve van de meervoudige openbare selectieprocedure Kavel 5-08 Centrumeiland gedane inzending welke als Bijlage 7 is bijgevoegd. Het Bouwprogramma dient te omvatten: *** (In te vullen na gunning).
- 4.2 De Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO op te stellen en deze voor de privaatrechtelijke toets bij de Gemeente voor te leggen;
 - a. het VO dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] zijnde 4 maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO en de intentieovereenkomst tot verhuur met een intramurale zorgpartij uit Amsterdam met renovatieopgave dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] zijnde 11 maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 4.3 Het VO en het DO dienen te 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 meervoudige openbare selectieprocedure Kavel 5-08 Centrumeiland gedane inzending.

- 4.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1 en 4.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4.1 en/ of 4.3, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het VO of het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.
- 4.5 Toetsing als bedoeld in artikel 7 onder b en akkoordbevinding van het VO en het DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van de Ontwikkelaar plaatsvindt en dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en het DO.
- 4.6 De Ontwikkelaar dient uiterlijk op ** (*datum invoegen na definitieve gunning*) zijnde 14 maanden na definitieve gunning een ontvankelijke aanvraag voor de verkrijging van de benodigde Omgevingsvergunning te hebben ingediend die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO.
- 4.7 De Ontwikkelaar dient ten behoeve van het opstellen van een geactualiseerde erfpachtaanbieding op basis van het geaccordeerde DO uiterlijk op ** [*datum invoegen na definitieve gunning*] zijnde 14 maanden na definitieve gunning aan de Gemeente te overleggen:
- een opgave in Excel van de bestemming en de oppervlakte in m² BVO per verdieping en per functie.
 - de huurovereenkomst die met een intramurale zorgpartij uit Amsterdam is afgesloten met renovatieopgave.
- 4.8 De Ontwikkelaar levert uiterlijk 3 weken voordat de Gemeente volgens de Planning de definitieve erfpachtaanbieding uitbrengt de eventuele ontbrekende informatie met betrekking tot de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/ belegger aan bij de Gemeente, zodat de Gemeente voorafgaand aan het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob toets kan doen. In het geval dat deze Bibob-toets negatief uitvalt, zal de Gemeente geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen en geldt hetgeen is opgenomen in artikel 15.

Artikel 5 Uitoefening Optierecht

- 5.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 4 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 5.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbieding binnen de in artikel 2.2 - en eventueel artikel 2.3, ingeval van verlenging - 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 ten aanzien van het 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 erfpachtuitgifte 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 volledig uitgewerkte erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 - of eventueel in artikel 2.3, ingeval van verlenging - 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 - of eventueel in artikel 2.3, ingeval van verlenging - 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 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

De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst in haar hoedanigheid van privaatrechtelijke 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 de Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en als de Gemeente van oordeel is dat het VO en het DO voldoen, dan geeft zij de akkoordbevinding ter zake van het VO en het DO;
- c) het binnen zes weken uitvoeren van deze toetsingen.

Artikel 8 Planning

De Planning zoals die is opgenomen in Bijlage 4 dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

Artikel 9 Overlegstructuur

Partijen overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

Artikel 10 Kosten

Iedere Partij draagt de eigen kosten die zij maakt ter zake van de op haar rustende taken, voor zover dit niet anders is overeengekomen.

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 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 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/be-stuur-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 strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
 - direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
 - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over contractpartij zeggenschap hebben;
 - aan contractpartij vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan.
- 4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de 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 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 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 de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van de 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 contractpartij kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen 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 de Overeenkomst door 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 de 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 Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.
- 13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 25% van de erfpachtgrondwaarde behorend bij het maximaal te realiseren programma, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Contractpartij vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (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 Ontbindingsmogelijkheid in verband met Bibob

In het geval dat de aangeleverde informatie door de Ontwikkelaar, zoals bedoeld in artikel 4.8, tot gevolg heeft dat de Gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de Ontwikkelaar niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding zal de Gemeente ook geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen en herneemt de Gemeente haar vrijheid van handelen ten aanzien van het Perceel. De Gemeente is niet gehouden om in geval van ontbinding van de Overeenkomst 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 16 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 voorafgaand 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 behoudens het bepaalde in artikel 2.3.

Artikel 17 Geschillen

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

De Gemeente

De Ontwikkelaar

Mevrouw C.T.M. Schippers
Directeur Grond & Ontwikkeling

Mevrouw/ De heer [naam]
[functie]