



Gemeente Amsterdam

O.b.v. standaard 1-5-2024

Model Optieovereenkomst Medeopdrachtgeverschap

Kavel **03-01**, E 16785/1

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. > statutair gevestigd te > en kantoorhoudende aan de > te >, ingeschreven in het handelsregister onder nummer >, 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 op de hoek van de Maria Ulfahstraat, Pampuslaan en Merdekagracht, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4320 gedeeltelijk, groot ongeveer 1237 m², op bijgaande tekening 2023-468 d.d. 7 februari 2024 met lijn- en plusarcering aangegeven, hierna te noemen: "het Perceel";
- b) het Omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling toe. De plannen zijn via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> in te zien;
- c) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar kan plaatsvinden heeft neergelegd in de selectiebrochure "Medeopdrachtgeverschap Kavel 03-01", hierna: "Selectiebrochure", die als Bijlage 5 is toegevoegd;
- d) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op de te vestigen erfpachtrecht(en) voor de te vormen appartementenrechten te verkrijgen op basis van de model erfpachtaanbieding, die als Bijlage 2 aan deze optieovereenkomst Kavel 03-01 hierna: "Overeenkomst", is gehecht en die slechts wordt aangeboden aan de Ontwikkelaar en rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan worden geaccepteerd als de Ontwikkelaar voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;

- e) de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van een meervoudige openbare selectie-procedure heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de Overeenkomst integraal vastleggen.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Definities en bijlagen

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

- a. **Bouwprogramma:** het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren;
- b. **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;
- c. **DO:** "Definitief Ontwerp", de definitieve gedetailleerde vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma, inclusief constructieve opbouw en aard;
- d. **Kavelregels:** aanvullende privaatrechtelijke (beeldkwaliteits)eisen en specifieke bouwregels waar de Ontwikkelaar aan gebonden is en welke door de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – worden getoetst;
- e. **Medeopdrachtgever:** een toekomstige erfpachter/bewoner, zijnde een natuurlijk persoon, die zeggenschap heeft over de ontwikkeling en realisatie van de (toekomstige) woning en (delen van) het appartementencomplex, beschikkend over een intentieovereenkomst die deze met de Ontwikkelaar is aangegaan en waarbij geldt dat:
 - 1. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouw-kavel, of
 - 2. de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishoudens kan aantonen dat hij aan de zelfbewoningsplicht van 5 jaar heeft voldaan als de medeopdrachtgever of een van de leden van diens huishouden eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke zelfbouw-kavel.
- f. **Omgevingsplan:** het omgevingsplan zoals dat geldt voor het Perceel ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.
- g. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow).
- h. **Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit:** de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.
- i. **Optierecht:** het recht 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.
- j. **Optievergoeding:** de éénmalige, niet verrekenbare, vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd ter verkrijging van het Optierecht.
 - k. **Overeenkomst:** de onderhavige optieovereenkomst;
 - l. **Perceel:** de bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande voorlopige uitgiftetekening onder nummer 2023-468 d.d. 7 februari 2024 met lijn- en plusarcering aangegeven perceel grond waarvoor het Optierecht tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend met betrekking tot te vormen appartementsrechten.
 - m. **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 Selectiebrochure en/of Kavelregels;
 - n. **Plan van aanpak:** het door de Ontwikkelaar ingediende plan waarin tot uitdrukking komt wat de mate van medezeggenschap van de Medeopdrachtgevers is en waarin de Ontwikkelaar heeft aangegeven hoe de invulling hiervan wordt vorm gegeven;
 - o. **Selectiebrochure:** uitwerking van de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de Ontwikkelaar als (winnende) inschrijver voor de selectieprocedure Medeopdrachtgeverschap Kavel 03-01, en de wijze waarop deze selectie plaatsvindt;
 - p. **SP:** Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland van 26 mei 2016, waarin voor Medeopdrachtgeverschap kavel 03-01 de op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden zijn opgenomen;
 - q. **VO:** "Voorlopig ontwerp", het voorlopige globale ontwerp van de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

- Bijlage 1:** Voorlopige uitgiftetekening nummer 2023-468 d.d. 7 februari 2024
- Bijlage 2:** Model-erfpachtaanbieding met bijlagen (o.a. terreinspecificatie)
- Bijlage 3:** Stedenbouwkundig plan Centrumeiland en het Welstandskader voor De IJ-landen, IJburg en Zeeburgereiland
- Bijlage 4:** Planning d.d. > (nader in te vullen na gunning)
- Bijlage 5:** Selectiebrochure Mede-opdrachtgeverschap Kavel 03-01 d.d. > met bijlagen
- Bijlage 6:** Kavelregels kavel 03-01 d.d. >
- 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 model-erfpachtaanbieding opgenomen als Bijlage 2, aangehecht aan de Overeenkomst.

- 2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in na definitieve gunning en eindigt van rechtswege na 22 (zegge: tweeëntwintig) maanden, zijnde op >.
- 2.3 Bij het bepalen van de duur van de optietermijn is rekening gehouden met het in de procedure brengen van de Omgevingsvergunning.
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € > (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient de Optievergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Taken Ontwikkelaar

- 3.1 De Ontwikkelaar moet op het Perceel het Bouwprogramma ontwikkelen dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure, de Kavelregels inclusief bijlagen en moet voldoen aan zijn inschrijving. Het Bouwprogramma dient te omvatten: > (in te vullen na gunning).
- 3.2 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 als bedoeld in artikel 6.1 onder c bij de Gemeente voorleggen. Daarbij geldt in elk geval dat;
 - a. het VO dient uiterlijk 6 maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 3.3 Het VO en DO moeten voldoen aan:
 - a. de ruimtelijke en programmatische eisen uit de Kavelregels 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 inschrijving;
 - c. het Plan van Aanpak;
 - d. het Omgevingsplan;
 - e. alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 3.4 Om deelname van Medeopdrachtgevers in alle fases na definitieve gunning van het project te borgen dient de Ontwikkelaar:
 - a. bij indienen van het Voorlopig Ontwerp (VO) voor ten minste 50% van de woningen Medeopdrachtgevers te hebben gecommiteerd middels een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst als bedoeld in de Selectiebrochure;
 - b. vóórdat de Gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding, voor ten minste 70% van het aantal woningen Medeopdrachtgevers juridisch te hebben gecommiteerd via een onvoorwaardelijk getekende koop- aanneemovereenkomst met uitzondering van het voorbehoud ten aanzien van het verkrijgen van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning;

- c. bij het indienen van het VO en het DO aan te tonen dat gehandeld is jegens de Medeopdrachtgevers conform het door de Ontwikkelaar ingediende Plan van Aanpak.
- 3.5 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 tot en met 3.4. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 3.3, 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 waardoor de Gemeente alsnog kan instemmen.
- 3.6 De Ontwikkelaar dient een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. 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.
- 3.7 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór > een geldige Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit te hebben die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.

Artikel 4. Uitoefening Optierecht

- 4.1 Uitsluitend indien de Optievergoeding is betaald overeenkomstig de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en is voldaan aan alle in artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbieding binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de erfpachtaanbieding hoort.
- 4.2 De ontbrekende gegevens dienen na de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.
- 4.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 4.1 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 5. Vervallenverklaring Optierecht

- 5.1 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 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbieding die in Bijlage 2 is neergelegd niet binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst van rechtswege.

- 5.2 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 5.1 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.
- 5.3 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 en van de Mede-opdrachtgevers vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle door de Ontwikkelaar en door de Mede-opdrachtgevers geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar en de Mede-opdrachtgevers doen 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. De reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 6. Taken van de Gemeente

- 6.1 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:
- het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van het Perceel overeenkomstig de model-erfpachtaanbieding en de bijbehorende terreinspecificatie;
 - het integraal toetsen van het door de Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO alsmede dat er gehandeld is conform het door de Ontwikkelaar ingediende Plan van Aanpak; als de Gemeente van oordeel is dat het VO en DO voldoen en dat er gehandeld is conform het Plan van Aanpak dan geeft zij de akkoordbevinding ter zake van het VO en DO;
 - het elke zes weken uitvoeren van de toetsingen van het VO en DO; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvinden en dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO, alsmede voor het handelen conform het ingediende Plan van Aanpak.

Artikel 7. Planning

- 7.1 De Planning (opgenomen als bijlage 4) dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

Artikel 8. Overlegstructuur

- 8.1 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. Bij dit overleg dient telkens minimaal één Medeopdrachtgever aanwezig te zijn.

Artikel 9. Kosten

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

Artikel 10. Publiekrechtelijke vergunningen

- 10.1. 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.
- 10.2. 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 11. Planoverdracht

- 11.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om:
- a. rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden,
 - b. rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te verpanden of anderszins te bezwaren,
- met uitzondering van de situatie als genoemd in lid 2 van dit artikel.
- 11.2 In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het Ontwikkelaar – na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente - toegestaan eenmalig zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst over te dragen aan een rechtspersoon of vennootschap, zijnde een zogenaamde projectvennootschap, mits uitsluitend Ontwikkelaar een belang (aandeelhouderschap) van meer dan 50% in de projectvennootschap heeft en houdt, zitting neemt in het bestuur en daarbij doorslaggevende zeggenschap heeft/ houdt en onder de voorwaarde dat Ontwikkelaar jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de nakoming van alle verplichtingen van Ontwikkelaar voortvloeiende uit de Overeenkomst.
- 11.3 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 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 12. Integriteit

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met

malafide partijen een overeenkomst sluit is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de Overeenkomst.

- 1 Op deze erfpachtaanbieding 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/be-leidsstukken-bio/>

De Ontwikkelaar 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 De Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar strafvervolgning is ingesteld;
 - c. het door de Ontwikkelaar niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
 - direct of indirect leiding aan de Ontwikkelaar geven;
 - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
 - aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
- 4 De Ontwikkelaar 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 erfpachter 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 De Ontwikkelaar zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Ontwikkelaar kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 De Ontwikkelaar meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter 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 de Ontwikkelaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De Gemeente heeft het recht om door de Ontwikkelaar bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Ontwikkelaar staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Ontwikkelaar kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de Ontwikkelaar 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:
- De Ontwikkelaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - De Ontwikkelaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - De Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij is ingesteld;
 - De Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - De Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar 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;
 - De Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar.
- 13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

- 13.1. 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 behoeven te worden verstrekt.
- 13.2. 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 14 . Overige bepalingen

- 14.1 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.
- 14.2 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 15. Geschillen

15.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op _____

De Gemeente

De Ontwikkelaar

C.T.M. Schippers
Directeur Grond & Ontwikkeling
