



Optieovereenkomst Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland

tekendatum @

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.H.M. Emmerink, in zijn 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 Pampuskade, Legzirastraat, Navagiostraat, Tofostraat en Buiteneiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4344 (gedeeltelijk), groot ongeveer 23.558 m², op bijgaande tekening 2024-400 d.d. 12 juni 2025 en met enkele lijnarcering aangegeven;
- b) het Omgevingsplan de beoogde ontwikkeling toelaat. De plannen zijn via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> 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 "Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage is toegevoegd;
- e) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op te vestigen erfpachtrecht(en) voor te vormen appartementsrechten te verkrijgen op basis van vijf model erfpachtaanbiedingen, die als bijlage 2 aan de optieovereenkomst Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland (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. **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.
- b. **Bouwprogramma:** het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.
- c. **Bouwrijp (maken):** het bewerken van het Perceel (in de staat) zoals omschreven in de terreinspecificatie, die als bijlage aan de erfpachtaanbiedingen is gehecht welke modelerfpachtaanbiedingen eveneens als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht.
- d. **DO:** "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
- e. **Omgevingsplan:** het omgevingsplan zoals dat geldt voor het Perceel ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.
- f. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow).
- g. **Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit:** de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.
- h. **Optierecht:** de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst (door de Ontwikkelaar geaccepteerde erfpachtaanbiedingen) met betrekking tot het Perceel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- i. **Optievergoeding:** de éénmalige, niet verrekenbare, vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd ter verkrijging van het Optierecht .
- j. **Perceel:** de appartementsrechten die ontstaan door splitsing in appartementsrechten van het bij de Gemeente in eigendom zijnde terrein gelegen aan Pampuskade, Legzirastraat, Navagiostraat, Tofostraat en Buiteneiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4344 (gedeeltelijk), groot ongeveer 23.558 m², zoals op

bijgaande voorlopige uitgiftetekening 2024-400 d.d. 12 juni 2025 met enkele lijnarcering aangegeven

- k. **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).
- l. **Stedenbouwkundig Plan** (vastgesteld door gemeenteraad van Amsterdam op 7 november 2019), waarin voor project Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland het op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden zijn opgenomen.
- m. **VO:** "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1: .. Voorlopige uitgiftetekening (nummer 2024-400) d.d. 12 juni 2025

Bijlage 2a: Vijf Model-erfpachtaanbiedingen

Drie model-erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op bouwveld P10 (fase 1), te weten:

- Eén aanbieding ééngezinswoningen (EGW) kenmerk 2025-4663
- Eén aanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma met kenmerk 2025-4664;
- Eén aanbieding Buurthub met parkeerprogramma voor wonen en (eventuele) commerciële voorzieningen in de Buurthub met kenmerk 2025-4665;

Twee model-erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op bouwveld P9 (fase 2), te weten:

- Eén aanbieding ééngezinswoningen (EGW) met kenmerk 2025-4661;
- Eén aanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma met kenmerk 2025-4662;

Bijlage 2b: Bijlagen bij modelaanbiedingen

- Terreinspecificatie en nadere informatie
- Vrijstelling bodemonderzoek bij bouwaanvragen op het Strandeiland (IJburg) te Amsterdam
- Bouwenvelop d.d. 25 augustus 2025
- (Voorlopig) Tekening nummer 2024-400 d.d. 12 juni 2025
- Tekening Mandelig Binnenterrein nummer ** van ** [indien van toepassing]
- Financieel overzicht van > [na goedgekeurd DO]
- Zandprotocol 2023
- Akten publiekrechtelijke beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
- Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

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

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

Bijlage 5: . Selectiebrochure "Bouvvelden P9 en P10 Strandeiland d.d. 28 augustus 2025"

Bijlage 6: .. Bouwenvelop Bouvvelden P9 en P10 Strandeiland

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 erfpachtaanbiedingen conform de modellen 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 30 (zegge: dertig) maanden, zijnde op *** [datum in te vullen na gunning].
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € 350.000 (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 erfpachtgrondwaarde(n) bedraagt/bedragen:

Wonen *

Meergezinswoningen – Woonschijf tot 8 lagen (max. 21 meter)

Erfpachtgrondwaarde woonschijf 8 lagen, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025							
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	60 tot 65 m²	≥ 70 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 2.157				€ 1.769		
Middeldure huurwoningen	€ 1.540	€ 1.460	€ 1.290	€ 1.110	€ 850	€ 660	€ 500

Meergezinswoningen - *Beneden-bovenwoning (BeBo)*

Erfpachtgrondwaarde beneden-bovenwoning, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025							
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	60 tot 65 m²	≥ 70 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 3.091				€ 2.397		
Middeldure huurwoningen	€ 1.540	€ 1.460	€ 1.290	€ 1.110	€ 850	€ 660	€ 500

Eengezinswoning - rij-/hoekwoning 2,5, 3 en 4 lagen

Grondwaarde eengezins rij-/hoek schuine kap per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.529	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 1.501	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 (excl. BTW) peildatum Q2 2025	Per
Commerciële ruimte	€ 1.076	m ² bvo
Commerciële ruimte op verdieping	€ 950	m ² bvo

Commerciële ruimte

Commerciële ruimte is een overkoepelende bestemming. De grondwaarde is van toepassing op de bestemmingen:

- Kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat
- Horeca (cafeteria, bar, restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, eetcafé of bistro)
- Kantoor
- Sportschool;

Horeca terras

Voor terrassen bij horeca wordt de grondwaarde afgeleid van de grondwaarde van horeca. Daarbij geldt een afslag van 75% (of factor 0,25) op de grondwaarde van horeca (valt onder de overkoepelende bestemming commerciële ruimte). De afslag is niet van toepassing als de terrassen overdekt en/of verwarmd zijn.

Vaste grondwaarden

Voor enkele bestemmingen zijn de minimale grondwaarde(n) (onder voorwaarden) van toepassing die geldt/gelden op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.

Nuts voorzieningen

Voor *nutsvoorzieningen* zoals onderstations, hulpwarmtecentrales, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water geldt de minimale grondwaarde; €229 (prijspeil 2025).

WKO

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater.

Bronnen: er is voor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren per bron, €2.260 (prijspeil 2025). Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.

Parkeren **

Bestemming	Grondwaarde (excl. BTW) peildatum Q2 2025	Per
Parkeren tbv wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Parkeren tbv niet-wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m²	m ² bvo
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in de grondwaarde wonen	
Fietsparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m²	m ² bvo

** De minimale grondprijs voor parkeren bedraagt € 2.260 per plek (exclusief BTW), prijspeil 2025.

Voor fietsparkeren in een gebouwde fietsenstalling geldt in onderstaande specifieke situaties een minimale grondwaarde per m² bvo. Deze bedraagt de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m².

Ook voor scooterparkeerplaatsen geldt een grondwaarde per m² bvo. Deze grondwaarde wordt grotendeels op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (eengezinswoningen, meergezinswoningen, commerciële ruimten) wordt over de periode vanaf 18 december 2025 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

- Voor (nutsvoorzieningen, bronnen, parkeren tbv wonen (bovengronds), parkeren tbv niet-wonen (bovengronds), scooterparkeren en fietsparkeren tbv niet-wonen) is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding.
- Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven;

Artikel 4. Taken Ontwikkelaar

- 4.1 De Ontwikkelaar moet op het Perceel het Bouwprogramma ontwikkelen dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure, de Bouwenvelop inclusief bijlagen en moet voldoen aan zijn inschrijving. 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 11 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het DO dient uiterlijk op ** [datum invoegen na definitieve gunning] (zijnde 21 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij 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; en
 - b. de door de Ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie gedane inzending.
- 4.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.2 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 Toetsing (als bedoeld in artikel 7 onder b.) en akkoordbevinding van het VO en 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 VO en DO.
- 4.6 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen op basis van het goedgekeurde DO, na akkoord van 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 erfpachtaanbiedingen.
- 4.7 De Ontwikkelaar dient in ieder geval het accepteren van de erfpachtaanbiedingen een Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit te hebben die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.
- 4.8 De Ontwikkelaar levert uiterlijk 3 weken voordat de Gemeente volgens de Planning de definitieve erfpachtaanbiedingen uitbrengt de eventuele ontbrekende informatie met betrekking tot de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan bij de Gemeente, zodat de Gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbiedingen een Bibob toets kan doen. In het geval dat deze Bibob toets negatief uitvalt zal de Gemeente geen definitieve erfpachtaanbiedingen uitbrengen en geldt hetgeen is opgenomen in artikel 15 [*Ontbindingsmogelijkheid in verband met Bibob*].

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 vijf (of – afhankelijk van het blijktens DO te realiseren bouwprogramma op de verschillende bouwvelden – een door de Gemeente lager te bepalen aantal erfpachtaanbiedingen, zie artikel 5.2) geactualiseerde erfpachtaanbieding 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. Indien erfpachtaanbiedingen niet allen binnen de optieperiode zijn geaccepteerd, vervalt het optierecht van rechtswege zonder dat er enige erfpachtovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 Hoewel de modelerfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2a 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 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 erfpachtaanbiedingen die in Bijlage 2a zijn 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.
- 6.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Optierecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 6.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging ééNZijdig te beëindigen. Het Optierecht komt daarmee te vervallen.
- 6.3 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot 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 eigenares van het Perceel (limitatief) zorg voor:

- a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van het Perceel overeenkomstig de-erfpachtaanbiedingen 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 DO voldoen dan geeft zij de akkoordbevinding ter zake van het VO en DO;
- c) het binnen zes weken uitvoeren van deze toetsingen

Artikel 8. Planning

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

Artikel 9. Overlegstructuur

De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

Artikel 10. Kosten

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 (bevoegd gezag) 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 bevoegd gezag, een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent aan 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:
- 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.
- 12.2. 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 Ontwikkelaar een belang (aandeelhouderschap) van meer dan 50% in de projectvennootschap heeft en houdt, zitting neemt in het bestuur en daarbij doorslaggevende zeggenschap heeft en 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.
- 12.3 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 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/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 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 de 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 de 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 (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 de Overeenkomst/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 de Overeenkomst/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 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 Overeenkomst.

Artikel 14. 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 erfpachtaanbiedingen 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. Een reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

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

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

.....

.....

R.H.M. Emmerink