



Model Optieovereenkomst

Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland

datum definitieve gunning (= datum optieovereenkomst) [@]

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.P. Drogendijk, in zijn hoedanigheid van adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,
2. [(@)] statutair gevestigd te *** en kantoorhoudende aan de [@] te **, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel 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 de percelen
 - I. Kavel 02-04, gelegen aan Diponegorostraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4252, groot ongeveer 268 m², op bijgaande tekening T2000412 d.d. 19-10-2022, en met arcering (Bijlage 1.1) aangegeven;
 - II. Kavel 03-09: gelegen aan de Maria Ulfahstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4331, groot ongeveer 283 m², op bijgaande tekening 2023-327 d.d. 03-04-2024 en met arcering (Bijlage 1.2) aangegeven;
 - III. Kavel 03-13 gelegen aan de Maria Ulfahstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4331, groot ongeveer 283 m², op bijgaande tekening 2023-331 d.d. 03-04-2023 en met arcering (Bijlage 1.3) aangegeven;
 - IV. Kavel 04-08 gelegen aan het Srefidensiplein, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU nr. 4340, groot ongeveer 324 m², op bijgaande tekening 2025-405 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 1.4) aangegeven;
 - V. Kavel 05-05/06 gelegen aan de Diponegorostraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4457, groot ongeveer 405 m², op bijgaande tekening 2025-284 d.d. 26-06-2025 en met arcering (Bijlage 1.5) aangegeven;
 - VI. Kavel 05-11/12 gelegen aan de Papa Koedersstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4457, groot ongeveer 486 m², op bijgaande tekening 2025-285 d.d. 26-06-2025 en met arcering (Bijlage 1.6) aangegeven;

- VII. Kavel 07-11 gelegen aan de Muiderlaan, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr 4345., groot ongeveer 250 m², op bijgaande tekening 2025-403 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 1.7) aangegeven;
- VIII. Kavel 08-03 gelegen aan de Cola Debrotstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 4332, groot ongeveer 288 m², op bijgaande tekening 2025/404 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 1.8) aangegeven;
- IX. Kavel 04-12 gelegen aan de Strandeilandlaan, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nr. 3942, groot ongeveer 171 m², op bijgaande tekening 2025-401 d.d. 23-09-2025 en met arcering (Bijlage 1.9) aangegeven.
- b) het Omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling op 27 november 2025 (datum publicatie tender) toe. De plannen zijn via [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#) in te zien.
- Mogelijk wordt tijdens de optieperiode het maximumaantal woningen in het omgevingsplan overschreden. In dat geval zal in overleg met het projectteam Centrumeiland voor de betreffende kavel(s) een BOPA moeten worden aangevraagd.
- c) de Gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland op 26 februari 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 "*Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland*" hierna "Selectiebrochure", en de Kavelregels Negen Kavels Centrumeiland, die als respectievelijk bijlage 5. En bijlage 6. zijn toegevoegd;
- e) de Gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares – de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op de te vestigen erfpachtrecht(en) voor te vormen appartementsrechten te verkrijgen op basis van de model erfpachtaanbiedingen, die als bijlagen 2.1 t/m 2.9 aan de optieovereenkomst Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland (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;
- 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:

Artikel 1. Definities en bijlagen

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, 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 zelfbouwkavel, dan wel
 - 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 zelfbouwkavel.
- 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:** 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.
- 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. **Percelen:** de bij de Gemeente in eigendom zijnde op de bijgaande voorlopige uitgiftetekeningen (opgenomen in de bijlagen 10.1.1 t/m 10.9.1) met arcering

aangegeven percelen 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 Kavelregels;
- n. **Ruimtelijk besluit:** het(/de) publiekrechtelijk besluit(en), op grond waarvan het Bouwprogramma in afwijking van het Omgevingsplan omgevingsrechtelijk mogelijk wordt gemaakt, waaronder niet wordt begrepen de Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit of melding technische bouwactiviteit.
- o. **Plan van aanpak Medeopdrachtgeverschap:** 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 vormgegeven;
- p. **Selectiebrochure:** uitwerking van de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de Ontwikkelaar als (winnende) inschrijver voor de selectieprocedure 'Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland', en de wijze waarop deze selectie plaatsvindt;
- q. **SP:** Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland mei 2016, waarin voor Medeopdrachtgeverschap Negen Kavel Centrumeiland de op de Percelen te realiseren ruimtelijke uitgangspunten, bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden over onder meer rainproof en energieneutraal bouwen zijn opgenomen.
- r. **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 uitgiftetekeningen (1.1 t/m 9.1)

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

Bijlage 3: ..Stedenbouwkundig plan Centrumeiland mei 2016

Bijlage 4: ..Planning d.d. [definitief in te vullen na definitieve gunning]

Bijlage 5: ..Selectiebrochure 'Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland d.d. 27 november 2025'

Bijlage 6: ..Kavelregels Medeopdrachtgeverschap Negen Kavels Centrumeiland d.d. 16 oktober 2025

Bijlage 7: . Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie [in te vullen na definitieve gunning]

Artikel 2. Optierecht

- 2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot afname van rechten van erfpacht ten aanzien van de Percelen, op basis van de model-erfpachtaanbiedingen 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 het eindigt van rechtswege na 18 (achttien) maanden zijnde op [datum] voor Cluster 1, en 25 (vijfentwintig) maanden, zijnde op [datum] voor Cluster 2.
- 2.3 Bij het bepalen van de duur van de optietermijn is rekening gehouden met het in procedure brengen van de Omgevingsvergunning. Slechts als de Ontwikkelaar kan aantonen dat de ontstane vertraging voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning ten gevolge van bezwaren tijdens de procedure of vertraging als gevolg van het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) niet aan hem toerekenbaar is, zal de optietermijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.
- 2.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € 239.323,= (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 de Percelen 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 erfpachtovereenkomsten.

De erfpachtgrondwaarde(n) bedragen:

Wonen en inparkeer op kavel	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
02-04	€ 827.280,=	max. 480 m2 bvo
03-09	€ 1.085.805,=	max. 630 m2 bvo
03-13	€ 1.085.805,=	max. 630 m2 bvo
05-11/12	€ 1.464.975,=	max. 850 m2 bvo
05-05/06	€ 1.275.390,=	max. 740 m2 bvo
04-08	€ 1.654.560,=	max. 960 m2 bvo
07-11	€ 1.137.510,=	max. 660 m2 bvo
08-03	€ 1.034.100,=	max. 600 m2 bvo

14-12	€ 448.110,=	max. 260 m2 bvo
Maaiveld parkeren tuin (op de kavel)	€ 12.346,=	per parkeerplek

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde wordt over de periode vanaf 1 december 2026 (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;

- 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 Kavelregels inclusief bijlagen en moet voldoen aan zijn inschrijving. Het totale Bouwprogramma van Cluster 1 en Cluster 2 dient te omvatten: minimaal 31 en maximaal 50 koopwoningen inclusief parkeren op eigen terrein, passend binnen de Kavelregels Negen Kavels Centrumeiland.

- 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 als bedoeld in artikel 7. onder b. bij de Gemeente voorleggen. Daarbij geldt in elk geval dat:
- a. het VO van Cluster 1 dient uiterlijk op [*datum invoegen na definitieve gunning*] (zijnde 6 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - b. het VO van Cluster 2 dient uiterlijk op [*datum invoegen na definitieve gunning*] (zijnde 13 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen;
 - c. het DO van Cluster 1 dient uiterlijk op [*datum invoegen na definitieve gunning*] (zijnde 12 maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen.
 - d. het DO van Cluster 2 dient uiterlijk op [*datum invoegen na definitieve gunning*] (zijnde 23 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 Kavelregels 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 inschrijving, waaronder
 - a. het Plan van Aanpak Medeopdrachtgeverschap;
 - b. de visie op Bouwuitvoering
 - c. de doelstellingen en de visie op Duurzaamheid
 - d. puntensysteem Natuurinclusief Bouwen
 - c. de minimaal vereiste percentages intentieovereenkomsten dan wel koop-aannemingsovereenkomsten zoals genoemd zijn in artikel 4.4;
 - d. het Omgevingsplan;
 - e. alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 4.4 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 van het betreffende cluster Medeopdrachtgevers van het betreffende cluster te hebben gecommitteerd middels een onvoorwaardelijk getekende intentieovereenkomst als bedoeld in de Selectiebrochure;
 - b. 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;

- c. vóórdat de Gemeente overgaat tot het doen van een erfpachtaanbieding voor een Cluster, voor ten minste 70% van het aantal woningen in het betreffende cluster Medeopdrachtgevers juridisch te hebben gecommitteerd 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.
- 4.5 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1 t/m 4.4. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4.3 en 4.4, 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.
- 4.6 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.
- 4.7 De Ontwikkelaar dient een 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 erfpachtaanbiedingen.
- 4.8 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór [datum] voor Cluster 1 en [datum] voor Cluster 2) zijnde 2 maanden voor het einde van de optietermijn een geldige Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit te hebben die ziet op het bouwen van het Bouwprogramma voor het betreffende cluster conform het door de Gemeente goedgekeurde DO. Indien de situatie zoals omschreven in artikel 2.3. zich voordoet, zal de Gemeente na overleg met de Ontwikkelaar een verlengde termijn hiervoor vaststellen.
- 4.9 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.

Artikel 5. Uitoefening Optierecht

- 5.1 Uitsluitend indien de Optievergoeding is betaald overeenkomstig de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en is voldaan aan alle in artikel 4 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 5.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbiedingen binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn te accepteren, dan wel binnen de door de Gemeente op basis van artikel 2.3 eventueel verlengde termijn. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van de berichten van acceptatie die bij de erfpachtaanbiedingen horen.
- 5.2 Hoewel de erfpachtaanbiedingen die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst zijn toegevoegd de status hebben van definitieve aanbiedingen, zijn deze voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de erfpachtaanbiedingen, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbiedingen wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbiedingen een volledig uitgewerkt document zijn.
- 5.3 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 erfpachtuitgiften 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 erfpachtaanbieding die in Bijlage 2 is neergelegd niet binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn, dan wel binnen de door de Gemeente op basis van artikel 2.3 eventueel verlengde 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, dan wel binnen de door de Gemeente op basis van artikel 2.3 eventueel verlengde termijn, van het Optierecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 6.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging ééNZijdig te beëindigen. Het Optierecht komt daarmee te vervallen.
- 6.3 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de Percelen. Alle aanspraken van de Ontwikkelaar 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 van 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 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 de Percelen (limitatief) zorg voor:

- a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van de Percelen overeenkomstig de model-erfpachtaanbiedingen en de bijbehorende terreinspecificatie;
- b) 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; en 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;
- c) het elke zes weken uitvoeren van de toetsingen VO en DO;
- d) indien het bouwprogramma niet past binnen het omgevingsplan maar wél voldoet aan de Kavelregels zal de Gemeente zich inspannen om aan het bestuur voor te stellen het Ruimtelijk besluit vast te stellen.

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 een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.
- 11.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 12. Ontbinding in geval van geen rechtskracht Ruimtelijk besluit

- 12.1 Gemeente is bevoegd de Overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring buiten rechte te ontbinden indien op grond van een (eind)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt vast te staan dat het Ruimtelijk besluit geen rechtskracht zal verkrijgen en het Bouwprogramma daardoor niet zal kunnen worden gerealiseerd. Indien de Gemeente van de in de vorige zin beschreven bevoegdheid gebruik wenst te maken, dient zij deze uiterlijk vier weken na de dag van verzending van uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak op de zojuist beschreven wijze uit te oefenen.
- 12.2 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Perceel. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel kan de Ontwikkelaar slechts aanspraak maken op restitutie van de door hem betaalde Optievergoeding en kan hij overigens jegens de Gemeente geen enkele aanspraak doen gelden.

Artikel 13. Planoverdracht

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 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 14. Integriteit

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een erfpachtovereenkomst. 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/beleidsstukken-bio/>.
- 2 De ontwikkelaar 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.
- 3 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.
- 4 De Ontwikkelaar j 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 deze 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;
- 5 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.
 - 6 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.
 - 7 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.
 - 8 De Ontwikkelaar 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).
 - 9 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 de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar deze op eerste verzoek verlenen.
 - 10 De Gemeente heeft het recht om door de Ontwikkelaar bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar kan worden verlangd.
 - 11 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.
 - 12 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 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 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.

13 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.

14 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 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.

15 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

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. Informatie-uitwisseling

- 16.1. 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.
- 16.2. 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 17. Overige bepalingen

- 17.1 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.
- 17.2 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 18. 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

.....

.....

A.P. Drogendijk
Adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam