



**Model Optieovereenkomst Bouwenvelop Kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase**

tekendatum .. ..... 2026

**Ondergetekenden**

1. De gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.P. Drogendijk, in zijn hoedanigheid van adjunct-directeur gebiedsontwikkeling Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: '**de Gemeente**';
2. ...., statutair gevestigd te ..... en aldaar kantoorhoudende aan ....., ....., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ....., in zijn/haar hoedanigheid van ....., 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 nabij de Nooit Dorstraat, de Meermontkade en de Morgenstondkade, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AG, nummer 1614, gedeeltelijk, groot ongeveer 3.386 m<sup>2</sup>, zoals op bijgaande tekening nummer 2025-135 d.d. 11-09-2025 (Bijlage 1) met een enkele arcering aangegeven;
- b) het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West, dat op 3 januari 2023 onherroepelijk is geworden en deel uitmaakt van het Omgevingsplan Amsterdam, de beoogde ontwikkeling toelaat, welke plannen zijn in te zien via: [https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VG01/toelichting\)?id=NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VG01&locatie-stelsel=RD&locatie-x=123072&locatie-y=483318&session=fqd9eod8-5efd-4e97-b547-8187d0063600](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VG01/toelichting)?id=NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VG01&locatie-stelsel=RD&locatie-x=123072&locatie-y=483318&session=fqd9eod8-5efd-4e97-b547-8187d0063600);
- c) de gemeenteraad van Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan voor Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase op 11 maart 2020 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 kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase, hierna te noemen: '**de Selectiebrochure**', die als Bijlage 5 is toegevoegd;

- e) de Gemeente, in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares, de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen een optierecht op te vestigen erfpacht-recht(en) voor te vormen appartementsrechten te verkrijgen, op basis van de model erfpachtaanbieding, die als Bijlage 2 aan de onderhavige optieovereenkomst bouw-envelop kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase, hierna te noemen: 'de Overeenkomst', is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan worden geaccepteerd als de Ontwikkelaar voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;
- f) de Ontwikkelaar op de hoogte is van de congestie op het elektriciteitsnet bij Tennet en Liander, waardoor aansluiting onzekerheid kent en de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor een tijdige en complete aanvraag voor een passende elektriciteitsaansluiting ten behoeve van het Bouwprogramma;
- g) de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van de meervoudige openbare selectie-procedure kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase 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:

- Bouwenvelop:** ..... de uitwerking van de door de Gemeente gewenste stedenbouwkundige en programmatische invulling op kavel 12A, waarin onder andere zijn opgenomen de in dat kader te hanteren eisen inclusief de bijbehorende bijlagen uit de Overeenkomst.
- Bouwprogramma:** ..... het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren na acceptatie van de erfpachtaanbieding(en).
- Bouwrijp (maken):** ..... het bewerken van het Perceel (in de staat) zoals omschreven in de terreinspecificatie, die als bijlage aan de (model) erfpachtaanbieding is gehecht welke aanbieding eveneens als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht.

- Definitief Ontwerp (DO):** ..... de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
- Omgevingsplan:** ..... het omgevingsplan zoals dat geldt voor het Perceel ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.
- Omgevingsvergunning:** ..... de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow).
- Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit:** de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.
- Optierecht:** ..... de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst (door de Ontwikkelaar geaccepteerde erfpachtaanbieding) met betrekking tot het Perceel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.
- Optievergoeding:** ..... de éénmalige, niet verrekenbare, vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om voor een termijn het Optierecht te hebben.
- Perceel:** ..... de appartementsrechten die ontstaan door splitsing in appartementsrechten van het bij de Gemeente in eigendom zijnde terrein gelegen nabij de Nooit Dorstraat, Meermontkade en Morgenstondkade, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AG, nummer 1614, gedeeltelijk, groot ongeveer 3.386 m<sup>2</sup>, zoals op bijgaande uitgiftetekening nummer 2025-135 d.d. 11-09-2025 (Bijlage 1) met een enkele arcering aangegeven.
- 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.

**Stedenbouwkundig Plan (SP):** ..... het SP voor Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase, waarin het in Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase te realiseren bouwvolume en -programma inclusief randvoorwaarden zijn opgenomen.

**Voorlopig ontwerp (VO):** ..... de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

**Bijlage 1:** uitgiftetekening nummer 2025-135 d.d. 11-09-2025;

**Bijlage 2:** model-erfpachtaanbieding met bijlagen (waaronder de Terreinspecificatie en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam);

**Bijlage 3:** Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase;

**Bijlage 4:** Planning d.d. ...-2026;

**Bijlage 5:** Selectiebrochure kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase d.d. 20-01-2026;

**Bijlage 6:** Bouwenvelop kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase d.d. 20-01-2026;

**Bijlage 7:** inschrijving Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. ...-2026;

**Bijlage 8:** *[Optioneel]* overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit.

## **Artikel 2. Optierecht**

- 2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar het Optierecht tot afname van een recht van erfpacht ten aanzien van het Perceel, op basis van een erfpachtaanbieding conform het model opgenomen als Bijlage 2, aangehecht aan de Overeenkomst.
- 2.2 Het Optierecht wordt voor een periode van 21 (éénentwintig) maanden verleend. Deze optietermijn gaat in op de datum van definitieve gunning (... 2026) en eindigt van rechtswege exact 21 (éénentwintig) maanden nadien.
- 2.3 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van **€ 600.000,-** (zegge: zeshonderdduizend euro), (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 (woon)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:

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW *)	Eenheid
vrije sector koopwoningen < 60 m <sup>2</sup> go	€ 4.215,-	m <sup>2</sup> go
vrije sector koopwoningen ≥ 60 m <sup>2</sup> go	€ 3.562,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 40 - 45 m <sup>2</sup> go	€ 2.280,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 45 - 50 m <sup>2</sup> go	€ 1.920,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 50 - 55 m <sup>2</sup> go	€ 1.600,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 55 - 60 m <sup>2</sup> go	€ 1.330,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 60 - 65 m <sup>2</sup> go	€ 1.070,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen 65 - 70 m <sup>2</sup> go	€ 880,-	m <sup>2</sup> go
middeldure huurwoningen ≥ 70 m <sup>2</sup> go	€ 720,-	m <sup>2</sup> go
technische ruimtes Liander, Ziggo en/of warmte- en koudesysteem	gewogen gemiddelde grondwaarde bestemmingen waartoe betreffende ruimte dient	m <sup>2</sup> bvo
auto parkeren	€ 2.260,-	per plek

\*) de gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke erfpachtgrondwaarde van toepassing is.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Over de periode vanaf 1 november 2025 (= prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van de erfpachtrecht(en) (IR) wordt de erfpachtgrondwaarde (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 erfpachtgrondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend 6 (zes) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend 6 (zes) kalendermaanden voor prijspeildatum.

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

Hierin is:

- Grw IR: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;
- Grw prijspeildatum: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de prijspeildatum;

- CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 (zes) 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 (zes) maanden voor de prijspeildatum.
- Voor het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) wordt per bestemming uitgegaan van de totale oppervlakte van de bouwlagen en vides met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen.
  - Bestemmingen met een minimale grondwaarde zijn gekoppeld aan het vigerend grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. Voor (..... [bestemmingen]) 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 het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam 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 dient op het Perceel het Bouwprogramma te ontwikkelen en realiseren dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure en de Bouwenvelop (inclusief daartoe behorende bijlagen) en welk moet voldoen aan zijn inschrijving op de selectieprocedure kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase. Het Bouwprogramma dient te omvatten:

<b>Woonprogramma</b>	
<i>aantal + segment</i>	<i>aantal m<sup>2</sup> bvo</i>
.. vrije sector koop < 60 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. vrije sector koop > 60 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 40 - 45 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 45 - 50 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 50 - 55 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 55 - 60 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 60 - 65 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur 65 - 70 m <sup>2</sup> gbo	.....
.. middeldure huur > 70 m <sup>2</sup> gbo	.....
<i>totaal woonprogramma</i>	.....

<b>Parkeren</b>	
<i>soort</i>	<i>aantal parkeerplaatsen</i>
auto	....
fiets	....

- 4.2 De Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO op te stellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen, waarbij:
- het VO uiterlijk op ... ..... 2026 (zijnde 6 [zes] maanden na definitieve gunning) door de Gemeente dient te zijn ontvangen;
  - het DO uiterlijk op .. ..... 2026 (zijnde ... [.....] maanden na definitieve gunning) door de Gemeente dient te zijn ontvangen.
- 4.3 Het VO en het DO dienen te voldoen aan:
- de ruimtelijke en programmatische eisen uit de Bouwenvelop behorende bij de Overeenkomst en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
  - de door de Ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie van de meervoudige openbare selectieprocedure kavel 12A Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase gedane inzending;
  - het Omgevingsplan;
  - alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 4.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het VO of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1 en/of 4.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4.1 en/of 4.3, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het VO of het DO binnen 4 (vier) weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog daarmee kan instemmen.
- 4.5 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen die dienen te zijn opgesteld op basis van het door de Gemeente geaccordeerde DO. Nadat de Gemeente zich akkoord heeft verklaard met de splitsingstekeningen zullen deze de basis vormen van de door Partijen uit te werken splitsingsstructuur en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbieding.
- 4.6 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde NEN-2580 meetrapportage, die dient te zijn opgesteld op basis van het door de Gemeente geaccordeerde DO. In de NEN-2580 meetrapportage dienen de functies apotheek (verplicht) en mondzorg (facultatief) in het Bouwprogramma separaat in beeld te zijn gebracht. Nadat de Gemeente zich akkoord heeft verklaard met de NEN-2580 meetrapportage zal deze de basis vormen van de door de

- Gemeente te berekenen erfpachtgrondwaarde(n) per functie en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbieding.
- 4.7 De Ontwikkelaar dient uiterlijk 4 (vier) weken vóór de ommekomst van de optie-termijn een verleende Omgevingsvergunning en Omgevingsvergunning technische bouw-activiteit te hebben verkregen die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.
- 4.8 De Ontwikkelaar levert uiterlijk 3 (drie) weken voordat de Gemeente volgens de Planning de definitieve erfpachtaanbieding uitbrengt de eventuele ontbrekende informatie met betrekking tot de uiteindelijke financiering en/of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan bij de Gemeente, zodat de Gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpacht-aanbieding een Bibob-toets kan (laten) doen. In het geval dat deze Bibob-toets negatief uitvalt, zal de Gemeente géén definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen en geldt hetgeen is opgenomen in artikel 13.11.
- 4.9 **[Indien van toepassing]** Ontwikkelaar is aan de Gemeente verschuldigd alle werkelijke kosten, die verband houden met het transportverzoek dat de Gemeente heeft ingediend bij Liander en waarvoor de Gemeente de overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit (Bijlage 8) heeft gesloten met Liander. Voorts dient de Ontwikkelaar - op eerste verzoek van de Gemeente - een overeenkomst van contractovername met de Gemeente te sluiten met betrekking tot voornoemde 'overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit'. Liander zal worden verzocht om aan voornoemde contractovername haar medewerking te verlenen. Indien de Optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met voornoemd transportverzoek niet in rekening gebracht bij Ontwikkelaar en zal er geen contractovername met Ontwikkelaar worden gesloten.

#### **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 geactualiseerde erfpacht-aanbieding 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.
- 5.2 Hoewel de model-erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve aanbieding, is deze voor wat betreft metrages, aantallen, getallen en splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de DO-toets procedure door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd.

De Gemeente neemt de gegevens die door de Ontwikkelaar in het kader van de DO toets worden aangeleverd en nadat deze door de Gemeente zijn geaccordeerd over en verwerkt deze in de erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.

- 5.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 5.1 wordt de betaalde optievergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtuitgifte voortvloeien.

#### **Artikel 6. Vervallenverklaring Optierecht**

- 6.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet tijdig aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 4. neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 genoemde optietermijn 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 lid 1 van dit artikel 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 zoals 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 die als Bijlage 4 is toegevoegd en de bepalingen van de Overeenkomst, in haar hoedanigheid van eigenares van het Perceel (limitatief) zorg voor:

- a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van het Perceel overeenkomstig de model-erfpachtaanbieding (Bijlage 2) en bijbehorende terreinspecificatie;

- b) het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en als de Gemeente van oordeel is dat het VO en het DO voldoen dan geeft zij haar akkoordbevinding ter zake van het VO en het DO;
- c) het binnen 6 (zes) weken uitvoeren van deze toetsingen, met de uitdrukkelijke aantekening dat toetsing/accordering van het DO door de Gemeente onverlet laat dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar plaatsvindt en dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het geaccordeerde DO.

### **Artikel 8. Planning**

De Planning die als Bijlage 4 aan de Overeenkomst is gehecht dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

### **Artikel 9. Overlegstructuur**

Partijen overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 (twee) 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 overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

### **Artikel 12. Planoverdracht**

- 12.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om:
  - 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 uitsluitend Ontwikkelaar een belang (aandeelhouderschap) van meer dan 50% (vijftig procent) 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.
- 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 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 zoals 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 hem gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Contractpartij indien zij:
    - direct of indirect leiding aan Contractpartij geven;
    - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
    - over Contractpartij zeggenschap hebben;
    - aan Contractpartij vermogen verschaffen;
    - onderdeel zijn van dezelfde groep zoals 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 zoals 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 hem 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% [tien procent] significant is).
  - 8 De Gemeente heeft het recht om Contractpartij gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Contractpartij nodig heeft, zal Contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
  - 9 De Gemeente heeft het recht om door Contractpartij bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen

dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van Contractpartij kan worden verlangd.

- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Contractpartij en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan zoals bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Contractpartij of aan hem gelieerde partij is ingesteld;
  - Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door Contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een 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 hem 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 van dit artikel, 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 Contractpartij.
- 13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt Contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 25% (vijfentwintig procent) van de erfpachtgrondwaarde behorend bij het maximaal te realiseren programma,

zonder dat de Gemeente enig verlies of schade hoeft 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 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 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 hoeft 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 op onlosmakelijke wijze 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 optietermijn.

#### **Artikel 17. Geschillen**

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voor-gelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op .. ..... 2026,

de Gemeente,

de Ontwikkelaar,

\_\_\_\_\_  
de heer A.P Drogendijk,  
adjunct-directeur gebiedsontwikkeling  
Grond en Ontwikkeling.

\_\_\_\_\_  
de heer/mevrouw .....,  
.....