Gemeente Amsterdam

Optieovereenkomst Kenniskwartier kavel 2J Westelijk Ontwikkelveld

Tot stand gekomen op….@ (datum definitieve gunning)

Ceremonieel ondertekend op …….@

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Richard Emmerink, in zijn hoedanigheid van 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), in zijn 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 aan de Fanny Mendelssohnstraat, Jaddanbaikade en de Gustav Mahlerlaan te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nr. 5435 (gedeeltelijk), groot ongeveer 3.091 m², op bijgaande voorlopige uitgiftetekening 2026-479 d.d. 10 september 2026 aangegeven met uitgiftegrens;

b) het Omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling niet toe. Er is op 16 juni 2026 een aanvraag om een omgevingsvergunning BOPA ingediend om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De omgevingsvergunning voor de BOPA is op [DATUM] verleend. De plannen zijn via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ in te zien.

c) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar kan plaatsvinden heeft neergelegd in de selectiebrochure "Kavel 2J Westelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier in Zuidas", hierna "Selectiebrochure", die als bijlage 4 is toegevoegd;

d) Woonstichting Lieven de Key (hierna: "Lieven de Key") afnemer is van het sociale woningbouwprogramma en voorzieningen in de plint, zoals nader gedefinieerd in de Selectiebrochure onder 1.2 en dat de Gemeente het erfpachtrecht met betrekking tot de

appartementsrechten sociale woningbouw en plintvoorzieningen in een solitaire woontoren aan Lieven de Key in erfpacht zal uitgeven, een en ander zoals opgenomen in de Randvoorwaarden van Lieven de Key waaronder de Turn Key Overeenkomst (Bijlage 8)

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 de model erfpachtaanbieding, die als bijlage 2 aan de optieovereenkomst Kenniskwartier Kavel 2J Westelijk Ontwikkelveld 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 deze optieovereenkomst (hierna: 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 randvoorwaarden.

b. **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).

c. **Bouwprogramma overig**: het bouwprogramma op het Perceel, exclusief het Bouwprogramma sociale woningbouw, waarvoor de Gemeente een erfpachtaanbieding aan de Ontwikkelaar zal doen.

d. **Bouwprogramma sociale woningbouw**: de sociale woningbouw en plintvoorziening in een solitaire woontoren die de Ontwikkelaar voor Lieven de Key op het Perceel dient te ontwikkelen en realiseren zoals overeengekomen in de Turnkey Overeenkomst (onderdeel van Randvoorwaarden Lieven de Key in bijlage 8), waarvoor de Gemeente de erfpachtaanbieding met betrekking tot de appartementsrechten sociale woningbouw en plintvoorziening direct aan Lieven de Key zal doen.

e. **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.

f. **DO**: "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

g. **Omgevingsplan**: het omgevingsplan zoals dat geldt voor het Perceel ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.

h. **Omgevingsplan BOPA**: de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 5.1, eerste lid , onder a jo. artikel 8.0 a, tweede lid, Besluit kwaliteit leefomgeving.

i. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet (Ow).

j. Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit: de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.

k. **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.

l. **Optievergoeding**: de éénmalige, niet verrekenbare, vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd ter verkrijging van het Optierecht.

m. **Perceel:** de appartementsrechten die ontstaan door splitsing in appartementsrechten van het bij de Gemeente in eigendom zijnde terrein gelegen aan de Fanny Mendelssohnstraat, Jaddanbaikade en de Gustav Mahlerlaan te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nr. 5435 (gedeeltelijk, groot ongeveer 3.091 m², zoals op bijgaande voorlopige uitgiftetekening 2026-479 d.d. 10 september 2026 met uitgiftegrens aangegeven.

n. **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 5).

o. **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 2026-479) d.d. 10 september 2026

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

Bijlage 3: . Planning d.d. (nader in te vullen na gunning)

Bijlage 4: . Selectiebrochure "Kavel 2J Westelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier in Zuidas d.d.26 oktober 2026"

Bijlage 5: .. Bouwenvelop Bouwenvelop kavel 2J Kenniskwartier – Zuidas d.d 26 oktober 2026

Bijlage 6: .. Inschrijving van de Ontwikkelaar in het kader van de definitieve selectie d.d. @

Bijlage 7:.. Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit

Bijlage 8: ...Randvoorwaarden Lieven de Key inclusief de bijlagen, waaronder het Programma van Eisen

Artikel 2. Optierecht

2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot afname van een recht van erfpacht voor het Bouwprogramma overig 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 bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de Overeenkomst tot stand komt na definitieve gunning en het eindigt van rechtswege na 18 maanden (achttien) maanden, zijnde op 5 mei 2029.

2.3 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van € [overeenkomstig geboden optievergoeding] (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 wordt bepaald op basis van het te realiseren Bouwprogramma overig. 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 <60m2	€ 4.316,-	m² go
Vrije sector koopwoningen >60m2	€ 3.827,-	m² go
Vrije sector huurwoningen <60 m2	€ 4.219,-	m² go
Vrije sector huurwoningen >60 m2	€ 3.761,-	m² go
Kantoor bouwdeel 1	€ 3.230,-	m² bvo
Kantoor bouwdelen 2 en 3	€ 3.677,-	m² bvo
Plintvoorziening (horeca, sociaal-maatschappelijk,kleinschalige) detailhandel)	€ 2.409,-	m² bvo
Sociaal maatschappelijk lage grondwaarde	Minimale grondwaarde**	m² bvo

Parkeergarage verdiept (2 lagen) t.b.v. wonen	€ 18.608,-	per parkeerplek
Parkeergarage verdiept (2 lagen) t.b.v. niet-wonen	€ 46.144,-	per parkeerplek
Fietspakeren t.b.v. niet-wonen	Minimale grondwaarde*** /25	m² bvo
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde*** /25	m² bvo

* De gemiddelde woninggrootte per woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is (voor alle vrije sector koop en vrije sector huur).
** Minimale grondwaarde € 236,-/m², prijspeil 2026
*** Minimale grondwaarde € 2.326,- per parkeerplek, prijspeil 2026.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (wonen, kantoor, plintvoorziening en parkeren) wordt over de periode vanaf 1 januari 2027 (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 (2025 = 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.

  Grw IR = Grw prijspeildatum x (CPI IR-6 / 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;

- De bestemmingen met een minimale grondwaarde (fietsparkeren niet-wonen, scooterparkeren en indien van toepassing, sociaal maatschappelijk met lage grondwaarde) zijn gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid.
  De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. Voor fietsparkeren niet-wonen en scooterparkeren en indien van toepassing sociaal maatschappelijk, 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. <u>Taken Ontwikkelaar</u>

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, de Randvoorwaarden van Lieven de Key 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 @ 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 @ maanden na totstandkoming van de Overeenkomst bij definitieve gunning) door de Gemeente te zijn ontvangen.

De Ontwikkelaar dient bij indiening van het VO en het DO aan de Gemeente ter toetsing het schriftelijk akkoord van Lieven de Key op het VO en DO (met betrekking tot het Bouwprogramma sociale woningbouw) te overleggen.

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, de Randvoorwaarden van Lieven de Key waaronder de Turnkey Overeenkomst inclusief bijlagen voor het Bouwprogramma sociale woningbouw; en
b. de door de Ontwikkelaar ten behoeve van de definitieve selectie gedane inschrijving.

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 zowel Lieven de Key als de Gemeente zullen deze splitsingstekeningen de basis vormen van de door de Gemeente, Lieven de Key en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur en verwerkt worden in de definitieve erfpachtaanbiedingen. De erfpachtaanbiedingen voor het Bouwprogramma sociale woningbouw zal de Gemeente aan Lieven de Key doen gelijktijdig met de erfpachtaanbieding aan de Ontwikkelaar. In de erfpachtaanbiedingen zal als opschortende voorwaarde opgenomen worden dat de erfpachtaanbiedingen door zowel de Ontwikkelaar als Lieven de Key binnen de daarvoor gestelde termijn geaccepteerd worden.

4.7 De Ontwikkelaar dient in ieder geval vóór @ [*deze datum moet liggen voor het einde van de optietermijn*] 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 14.

4.9 Ontwikkelaar is – voor zover van toepassing – 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 7) heeft gesloten met Liander. Voorts dient de Ontwikkelaar – op eerste verzoek van de Gemeente – een overeenkomst van contractsovername met de Gemeente te sluiten met betrekking tot voornoemde "Overeenkomst aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers". Liander zal worden verzocht om aan voornoemde contractsovername haar medewerking te verlenen. Indien de Overeenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbiedingen worden geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met

voornoemd transportverzoek niet in rekening gebracht bij Ontwikkelaar en zal er geen contractsovername met Ontwikkelaar worden gesloten.

Artikel 5. <u>Uitoefening Optierecht</u>

5.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 4 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 5.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbiedingen 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 erfpachtaanbiedingen hoort.

5.2 Hoewel de erfpachtaanbiedingen die als bijlagen aan de Overeenkomst zijn toegevoegd de status hebben van definitieve aanbieding, is deze voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsingsprocedure (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 en Lieven de Key aan alle voorwaarden hebben voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbiedingen wensen over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbiedingen volledig uitgewerkte documenten zijn.

5.3 Wanneer Lieven de Key onverhoopt de erfpachtaanbiedingen voor het Bouwprogramma sociale woningbouw niet accepteert, dan zullen Ontwikkelaar en Gemeente in overleg treden om het Bouwprogramma sociale woningbouw aan een andere toegelaten instelling aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in erfpacht uit te geven. Indien dit niet mogelijk blijkt dan treden Ontwikkelaar en Gemeente in overleg, waarbij nader bekeken zou kunnen worden om de woningen zelf te (laten) exploiteren als sociale huurwoningen met inachtneming van het gemeentelijke (grondprijs)beleid.

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

Artikel 6. <u>Vervallenverklaring Optierecht</u>

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 [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.

6.4 De Turnkey Overeenkomst tussen Ontwikkelaar en Lieven de Key (onderdeel van bijlage 8) zal van rechtswege komen te vervallen indien de Overeenkomst eindigt en het Optierecht is komen te vervallen.

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 model-erfpachtaanbiedingen en de bijbehorende terreinspecificatie(s);
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 3) 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. 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% 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 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 uitmaakt van de erfpachtaanbieding. Met de totstandkoming 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/beleid/integer-handelen/. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door het sluiten van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
   c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
   - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan contractpartij vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;

4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Contractpartij zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging 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 strafvervolging 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 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 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 het Optierecht.

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 op @

De Gemeente de Ontwikkelaar

....

Richard Emmerink