

Bijlage 5

Model-Optieovereenkomst Spaarndammerschoollocatie

Model-Optieovereenkomst Spaarndammerschoollocatie

De optieovereenkomst maakt onderdeel uit van de selectiedocumenten voor de selectieprocedure van de Spaarndammerschoollocatie. Bij definitieve selectie van een ontwikkelaar voor deze de locatie, conform de vastgestelde selectiebrochure, komt de optieovereenkomst tot stand. De definitieve optieovereenkomst wordt toegevoegd aan de selectiebrochure ten behoeve van de definitieve selectie.

Partijen:

1. De gemeente Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.V.W. van Rossum, directeur Grond en Ontwikkeling, krachtens de aan hem op 16 december 2014 door het College van Burgemeester en Wethouders verleende bevoegdheid (Bevoegdhedenbesluit Ambtelijke Organisatie Amsterdam d.d. 16 december 2014 nummer BD2014/01377613776)

Hierna te noemen: **"de gemeente"**

2. [geselecteerde marktpartij] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger marktpartij], hierna gezamenlijk te noemen: **'de Ontwikkelaar'**,

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen**.

Overwegende dat:

- De gemeente eigenaar is van de *terreinen*, gelegen Krommeniestraat 1 te Amsterdam, thans kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie X, nummers 1781, 2080, 2082 en 2319 (voorheen Spaarndammerschool), groot ongeveer 9400 m²; op de bij de model-erfpachtaanbieding behorende uitgiftetekening met enkele arcering aangegeven, hierna te noemen de *terreinen*;
- De gemeente ter uitwerking van de kavelregels en de stedenbouwkundige Randvoorwaarden het *Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie* heeft opgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische kaders zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van de *terreinen*;
- De stadsdeelraad West dit *Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie* op 11 december 2013 heeft vastgesteld;
- Het vigerende bestemmingsplan voor de *terreinen*, door stadsdeelraad West is vastgesteld op 23 april 2013 en op 17 mei 2014 onherroepelijk geworden;
- De Welstandseisen voor de *terreinen* zijn vastgelegd in de welstandsnota;
- De gemeente voornemens is om de *terreinen* al dan niet gesplitst in appartementsrechten in erfpacht uit te geven aan de Ontwikkelaar die bereid en in staat is om de *terreinen* conform de voorwaarden zoals geformuleerd in het *Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie*, de selectiebrochure (met bijlagen) en de Overeenkomst te realiseren;
- De gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares, de Ontwikkelaar hierbij een *optierecht* verleent voor de ontwikkeling van de *terreinen*, inhoudende het recht om een erfpachtaanbieding van de gemeente te verkrijgen, conform de bijgaande model erfpachtaanbieding (bijlage 6);
- De gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met woningstichting Eigen Haard, welke woningstichting de sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen in het plan in erfpacht zal afnemen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Definities en bijlagen

Onder de in de overeenkomst genoemde begrippen, die cursief zijn afgedrukt, wordt het volgende verstaan:

- *Besluit tot definitieve selectie*: het bestuurlijk besluit waarbij Ontwikkelaar definitief is geselecteerd;
- *Bestemmingsplan*: het bestemmingsplan voor de terreinen: bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden', door de Stadsdeelraad West vastgesteld op 23 april 2013 en in werking getreden en op 17 mei 2014 onherroepelijk geworden;
- *BLVC-plan*: het door de Ontwikkelaar op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het bouwprogramma te waarborgen;
- *Bouwprogramma*: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op de terreinen zal ontwikkelen en realiseren;
- *Bouwrijp maken (Bouwrijp leveren)*: het bewerken (het leveren) van de *terreinen* (in de staat zoals omschreven in de terreinspecificatie die als onderdeel van de model-erfpachtaanbieding met bijlagen aan de *overeenkomst* is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de *terreinen* zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- *Conceptaanvraag omgevingsvergunning*: een aanvraag die wordt ingediend bij de gemeente Amsterdam (Omgevingsdienst) en wordt getoetst door de gemeente Amsterdam op welstand en stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- *DO*: Definitief ontwerp: de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het bouwprogramma in relatie tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden/kavelregels voor wat betreft de opbouw van het bouwplan. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3.3 van de overeenkomst dient het *DO* in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen de stedenbouwkundige randvoorwaarden/kavelregels uit het Investeringsbesluit Spaarndamerschoollocatie en de (overige) in de overeenkomst en selectiebrochure vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt;
- *Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie*: het ruimtelijk en financieel kader voor de herontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie, door de Stadsdeelraad West op 11 december 2013 vastgesteld en de daarin opgenomen stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden (zie bijlage 1);
- *Openbare ruimte*: dat gedeelte van het plangebied, niet zijnde "de terreinen", dat door de gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht, na oplevering van het bouwprogramma;
- *Optierecht*: het exclusieve recht van de Ontwikkelaar de plannen voor de terreinen/appartementsrechten zoals bij zijn inschrijving ingediend uit te werken en een erfpachtaanbieding binnen de optietermijn te verkrijgen en te accepteren;

- *Optievergoeding*: de financiële vergoeding die de Ontwikkelaar betaalt om één jaar lang het optierecht te hebben;
- *Overeenkomst*: de onderhavige optieovereenkomst Spaardammerschoollocatie;
- *Terreinen*: de bij de gemeente in eigendom zijnde percelen grond zoals op bijgaande uitgiftetekening (bijlage 6) met enkele arcering aangegeven, ten aanzien waarvan ten behoeve van de *ontwikkelaar* een optierecht op het verkrijgen van een erfpachtaanbieding wordt verleend.

Bijlagen

Bijlage 1:	Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie: door de Stadsdeelraad West op 11 december 2013 vastgesteld; en de daarin opgenomen stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden]
Bijlage 2:	Factuur optievergoeding (pm)
Bijlage 3:	Selectiebrochure d.d. (nader in te vullen)
Bijlage 4:	Vraag- en antwoorddocument voorselectie (pm)
Bijlage 5:	Vraag- en antwoorddocument definitieve selectie (pm)
Bijlage 6:	Model-Erfpachtaanbieding, inclusief uitgifte-tekening en document terreinspecificaties
Bijlage 7:	Planning
Bijlage 8:	Duurzaam Amsterdam (pagina 17 en 18).
Bijlage 9:	Bibob-formulier
Bijlage 10:	Tabel grondprijzen Spaarndammerschoollocatie (prijspeil: 2016)

Artikel 2. Optierecht

- 2.1 Op het moment van het besluit tot definitieve selectie komt de overeenkomst tot stand. Gedurende een optietermijn van maximaal één jaar verkrijgt de Ontwikkelaar tegen betaling van een optievergoeding het optierecht. Als de erfpachtaanbieding binnen de optietermijn niet wordt geaccepteerd vervallen alle rechten (zie bijlage 6: Model-Erfpachtaanbieding). De sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen in het plan worden in erfpacht uitgegeven aan woningstichting Eigen Haard.
- 2.2 Het optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend voor de duur van één jaar.
- 2.3 Voor het verlenen van het optierecht brengt de gemeente een optievergoeding in rekening ten bedrage van € 350.000,- te vermeerderen met de BTW. De Ontwikkelaar dient de optievergoeding uiterlijk binnen 30 dagen na datum besluit tot definitieve selectie aan de gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Ontwikkeling Bouwprogramma / Verplichtingen Ontwikkelaar

- 3.1 Het bouwprogramma dient een programma te omvatten bestaande uit: Van het totaal aantal woningen in het plan moet minstens 30% worden gerealiseerd in de sociale huursector. Tenminste een vijfde van de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd moet een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) hebben van 100m² en over ten minste 5 kamers beschikken voor de huisvesting van grote gezinnen. Van de overige vier/vijfde van

de sociale huurwoningen moet tenminste 80% groter zijn dan 60m² GBO, gelijkvloers, tevens geschikt voor senioren en bij voorkeur over 3 of meer kamers beschikken. Minimaal een kwart van de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd is grondgebonden. De Ontwikkelaar draagt in overleg met woningstichting Eigen Haard met inachtneming van de bepalingen van de overeenkomst, zorg voor de tijdige ontwikkeling van het bouwprogramma, rekening houdend met alle eisen die zijn gesteld in de selectiebrochure.

- 3.2 De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op € 8.100.000, - te vermeerderen met de BTW (prijspeil 2016). De Ontwikkelaar garandeert deze minimale grondwaarde en het eventuele hogere grondbod dat de ontwikkelaar heeft gedaan. De uiteindelijke reële en definitieve grondwaarde zal worden bepaald op basis van het te realiseren programma, tenzij de Ontwikkelaar een grondwaardebieding heeft gedaan dat hoger is dan de grondwaarde die wordt vastgesteld op basis van het te realiseren programma. De gemeente heeft per bestemming een grondprijs per vierkante meter gbo (woningen)/ bvo (overige bestemmingen) vastgesteld, die zal worden gehanteerd bij het bepalen van de grondwaarde. Bij de berekening van de vloeroppervlakten wordt NEN-2580 gehanteerd. De bijgevoegde lijst (bijlage 10) met grondprijzen is gebaseerd op prijspeil 2015 en kan worden aangepast op prijspeil datum erfpachtaanbieding.
- 3.3 De Ontwikkelaar dient binnen 6 maanden na ingangsdatum van de overeenkomst een DO op te stellen en aan de gemeente ter toetsing voor te leggen. Vervolgens dient hij binnen een termijn van maximaal 10 maanden, na ingangsdatum van de overeenkomst een conceptaanvraag omgevingsvergunning en een BLVC-plan ter toetsing bij de gemeente (Omgevingsdienst) te worden ingediend. Toetsing door de gemeente neemt zowel voor het DO als voor de conceptaanvraag omgevingsvergunning tussen de vier en acht weken in beslag.
- 3.4 Het is van groot belang dat de nieuwbouwplannen op draagvlak uit de buurt kunnen rekenen. Daarom dient de Ontwikkelaar de omwonenden te betrekken bij de uitwerking van het plan van VO naar DO, conform het communicatieplan dat bij de definitieve selectie door de Ontwikkelaar is ingediend.
- 3.5 Het DO, de concept-aanvraag omgevingsvergunning en het BLVC-plan moeten voldoen aan:
 - de ruimtelijke en programmatische eisen uit de stedenbouwkundige Randvoorwaarden/ kavelpaspoort, opgenomen in het Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie behorende bij de overeenkomst en de in de overeenkomst en selectiebrochure vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
 - vigerende bestemmingsplan;
 - welstandseisen;
 - brandweereisen als de Ontwikkelaar vraagt om een toets hiervan.
- 3.6 Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO, de conceptaanvraag omgevingsvergunning en het BLVC-plan zal worden onthouden indien het DO/concept-aanvraag omgevingsvergunning niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.4 en 3.5. Indien de gemeente van oordeel is dat de plannen strijdig zijn met het bepaalde in artikel 3.4 en 3.5 deelt zij dit gemotiveerd mede aan de ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat de plannen binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig zijn aangepast dat alsnog een akkoord kan worden verkregen. Mocht aan het eind van de optieperiode blijken dat de ingediende conceptaanvraag omgevingsvergunning niet kan leiden tot de afgifte van de omgevingsvergunning, dan vervalt de optie.

- 3.7 De Ontwikkelaar dient binnen vier weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding de aanvraag omgevingsvergunning in bij de gemeente, conform de geaccordeerde concept-aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 4. Uitoefening Optierecht / nadere verplichtingen

- 4.1 De Ontwikkelaar kan het optierecht uitoefenen door de in gevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbieding binnen de in artikel 2.2. genoemde termijn van één jaar te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat als bijlage bij de erfpachtaanbieding is gevoegd. De sociale huurwoningen in het plan worden in erfpacht uitgegeven aan woningstichting Eigen Haard. De Ontwikkelaar is verplicht gedurende de optieperiode een turnkey-overeenkomst te sluiten met Eigen Haard ten behoeve van de bouw en afname van de sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen. Omdat bij dit project voor de verschillende bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes, geeft de gemeente vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit. De Ontwikkelaar zal in samenwerking met Eigen Haard een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden en zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, een en ander zoals opgenomen in de als bijlage 6 bijgevoegde model-erfpachtaanbieding.
- 4.2 De model-erfpachtaanbieding die als bijlage 6 aan de Overeenkomst is gevoegd, is voor wat betreft metrages, aantallen, getallen en bijzondere bepalingen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toets procedure (DO en Conceptaanvraag omgevingsvergunning) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. Na toetsing verwerkt de gemeente de gegevens van de Ontwikkelaar in een definitieve, geactualiseerde erfpachtaanbieding en zal deze, indien de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan, aan de Ontwikkelaar ter acceptatie voorleggen.
- 4.3 Bij de uitoefening van het optierecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde optievergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichtingen die uit de erfpachtuitgifte van de terreinen/appartementsrechten voortvloeien.
- 4.4 Na de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst blijft het bepaalde in artikel 6.1 onder aan d, en artikel 7 tot en met 15 van de overeenkomst van kracht voor zover daarvan in de erfpachtovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 5. Vervallen optie

- 5.1 Indien de Ontwikkelaar niet aan de in artikel 2.3, artikel 3 en 4.1 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de in gevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn heeft geaccepteerd, vervalt het optierecht.
- 5.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het optierecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 5.1 genoemde verplichtingen kan of wil voldoen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst door middel van een schriftelijke opzegging te beëindigen. Het optierecht komt alsdan te vervallen.

- 5.3 Indien de overeenkomst op de hiervoor aangegeven wijze, danwel op grond van artikel 11 eindigt, dan herneemt de gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de terreinen. 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, ook in het geval de overeenkomst eindigt als gevolg van omstandigheden die te wijten zijn aan Eigen Haard. In het laatste geval is het aan de Ontwikkelaar om Eigen Haard aan te spreken. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de optievergoeding als bedoeld in artikel 2.3 aan de gemeente te voldoen. De reeds betaalde optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 6. Taken van de gemeente

- 6.1 De gemeente draagt, met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van de terreinen (limitatief), zorgt voor:
- a) Het bouwrijp maken van de terreinen overeenkomstig het document terreinspecificaties, behorend bij de model-erfpachtaanbieding;
 - b) Het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde DO, conceptaanvraag omgevingsvergunning en BLVC-plan en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van de gemeente gestelde eisen, voorwaarden en uitgangspunten het afgeven van akkoordbevinding ter zake van deze plannen;
 - c) Toezien op de uitoefening van het communicatieplan dat door de Ontwikkelaar voor de definitieve selectie is ingediend;
 - d) Het binnen redelijke termijn uitvoeren van deze toetsing; toetsing DO en BLVC-plan 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 DO, conceptaanvraag omgevingsvergunning en BLVC-plan;
 - e) Het ontwerpen en voor eigen rekening en risico aanleggen en inrichten van de openbare ruimte (inclusief infrastructuur).

Artikel 7. Overlegstructuur

- 7.1 De Ontwikkelaar, Eigen Haard en de gemeente overleggen eenmaal per vier tot zes weken over de voortgang van de ontwikkeling en realisering van het bouwprogramma en de openbare ruimte, of zo vaak als partijen nodig, c.q. wenselijk achten.

Artikel 8. Kosten

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

Artikel 9. Publiekrechtelijke vergunningen

- 9.1 De Ontwikkelaar dient met inachtneming van de in de overeenkomst genoemde termijnen voor eigen rekening en risico de procedure in gang te zetten en te doen wat nodig is voor de verkrijging van de benodigde (omgevings)vergunning(en).
- 9.2 De bestuursorganen van de gemeente hebben bij de uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Middels de Overeenkomst verbindt de gemeente zich niet aan deze of gene wijze van uitoefening van deze publiekrechtelijke taken.
- 9.3 De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) 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 10. (Beheer) werk- en bouwterrein

- 10.1 De Ontwikkelaar dient met inachtneming van de in de Overeenkomst genoemde termijnen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden/kavelregels een BLVC-Plan (conform de bij de definitieve selectie ingediende visie) in, waarin invulling wordt gegeven aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie met betrekking tot de omgeving tijdens de periode van de bouwwerkzaamheden en wordt er een voorstel gedaan voor de omvang en inrichting van het benodigde werkterrein. Het voorstel voor het werkterrein en het BLVC-plan behoeven de instemming van de gemeente.
- 10.2 De Partijen zullen nadere afspraken maken over het beheer gedurende de bouwfase van het gehele bouwterrein (terreinen en werkterrein) waarbij in ieder geval zal gelden dat de Ontwikkelaar juridisch en financieel verantwoordelijk is voor het beheer van het bouwterrein).

Artikel 11. Integriteit

- 11.1 Ontwikkelaar dient bij de ondertekening van deze overeenkomst het Bibob-formulier (bijlage 9), als onderdeel van de Bibob toets van een vastgoedtransactie, in te vullen en te ondertekenen en verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;

- k. oplichting;
- l. bedrog;
- m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
- n. diefstal;
- o. verduistering;
- p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
- q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
- r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
- s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
- t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
- u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
- v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
- w. voornemens zijn bij de uitvoering van de Overeenkomst strafbare feiten te plegen;
- x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
- y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
- z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

11.2 Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

11.3 De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de Ontwikkelaar op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de Ontwikkelaar te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de Ontwikkelaar van toepassing zijn;
- de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
- al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

- 11.4 Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
- direct of indirect leiding geven aan de Ontwikkelaar;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
 - aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
 - op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 11.5 Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van € 1 miljoen, zonder dat de gemeente enig verlies of schade hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
- 11.6 Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
- 11.7 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de gemeente melden.
- 11.8 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 11.9 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Ontwikkelaar om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, over te gaan indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

Artikel 12. Informatie-uitwisseling

- 12.1 De 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.
- 12.2 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.

- 12.3 De Ontwikkelaar is gehouden om op adequate wijze met alle omwonenden over zijn bouwplan en de uitvoering daarvan te communiceren, conform het communicatieplan welke door de Ontwikkelaar bij de selectieprocedure is ingediend.

Artikel 13. Planning

Onverminderd het bepaalde in artikelen 2, 3, 4, 5 en 11 van de overeenkomst en onverminderd het bepaalde in de model-erfpachtaanbieding, hanteren Partijen voor de voorbereiding en realisatie van het bouwprogramma een indicatieve Planning, die als bijlage 7 aan de overeenkomst is gehecht. Ingeval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken. In de planning worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Definitieve selectie afronden en sluiten optieovereenkomst: eind 2016.
- Opstellen DO: binnen 6 maanden na afsluiten optieovereenkomst: medio 2017.
- Conceptaanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van toetsing: maximaal 10 maanden na ingang optie, eind 2017.
- Erfpachtaanbieding op basis van het DO: eind 2017.
- Acceptatie erfpacht binnen 4 weken na datum erfpachtaanbieding en uiterlijk binnen de optieperiode van één jaar: eind 2017.
- Aanvragen omgevingsvergunning: binnen 4 weken na datum acceptatie erfpachtaanbieding: begin 2018.
- Start bouw: binnen 4 maanden na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning (behoudens de eventuele termijn met betrekking tot afhandeling bezwaar en beroep): medio 2018.
- Oplevering bebouwing: maximaal 2 jaar na start bouw: medio 2020.

Artikel 14. Overige bepalingen

- 14.1 De bij de overeenkomst behorende bijlagen, zoals beschreven in artikel 1, maken Integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de overeenkomst.
- 14.2 De overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd (en eventueel worden verlengd) indien Partijen tevoren over de inhoud en de (financiële) gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonge zal bij de overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 15. Geschillen

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