Optieovereenkomst

Amstelkwartier 2e fase Ooststrook kavel 4G vrije sector koop

Partijen:

1. De Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] 5.1.2e , hierna te noemen: De Gemeente,

2 KondorWessels Vastgoed B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren [redacted] en [redacted] hierna te noemen: Ontwikkelaar,

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

Overwegende dat:

a) de Gemeente eigenaar is van de kavel gelegen aan de Amstelstroomlaan , kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nummers [redacted] alle gedeeltelijk, zoals op bijgaande tekening 2016-214 d.d. 15-04-2016 met arcering aangeduid, hierna te noemen: "het Terrein";

b) het Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase onherroepelijk is;

c) de Gemeente op basis van het onherroepelijk bestemmingsplan voor kavel 4G een Bouwenvelop 4G heeft opgesteld;

d) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door een marktpartij kan plaatsvinden heeft neergelegd in de Selectiebrochure Optierecht Blok 4G;

e) de Gemeente –in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares- een marktpartij in de gelegenheid wil stellen een optierecht voor het Terrein te verkrijgen, inhoudende dat de voorliggende model-erfpachtaanbieding voor het Terrein, die als bijlage 2 aan de onderhavige overeenkomst is gehecht, slechts rechtsgeldig door de marktpartij kan worden geaccepteerd indien de marktpartij zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in de onderhavige Overeenkomst;

f) dat de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van een openbare selectieprocedure heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de onderhavige overeenkomst (hierna ook: de Overeenkomst) integraal vastleggen;

komen overeen als volgt:

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Artikel 1. Definities en bijlagen

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) Optierecht: de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Terrein onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

b) Optievergoeding: de éénmalige financiële vergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3.

c) Terrein: het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel grond waarop ten behoeve van de Ontwikkelaar op het in Bouwenvelop 4G aangegeven gedeelte een optierecht op het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend.

d) Bouwprogramma: het geheel van werken dat Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op het Terrein zal ontwikkelen en realiseren.

e) Openbare ruimte: dat gedeelte dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht.

f) Bouwenvelop 4G: de in bijlage 4 neergelegde uitwerking voor Bouwenvelop 4G van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase, waarin onder andere is opgenomen de in dat kader te hanteren ruimtelijke en programmatische eisen inclusief de bijlagen behorende bij deze overeenkomst.

g) Overeenkomst: de onderhavige optieovereenkomst.

h) Bouwrijp maken (Bouwrijp leveren): het bewerken (het leveren) van het Terrein (in de staat) zoals omschreven in de terreinspecificatie die als onderdeel van de model-erfpachtaanbieding met bijlage aan de Overeenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Percelen zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

i) VO: Voorlopig ontwerp: de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma op hoofdlijnen in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het bouwplan.

j) DO: Definitief ontwerp: de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het bouwplan en de afzonderlijke ruimten daarin. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3.3 jo. 6.1 sub b. van de Overeenkomst dient het DO in ieder geval inzicht te verschaffen in de EPC-norm zoals aangegeven in het inschrijfformulier en de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen uit de Bouwenvelop en overige in de onderhavige Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt.

k) Planning: de indicatieve planning van de voorbereiding en uitvoering van het bouwprogramma en de openbare ruimte voor de Bouwenvelop (bijlage 5)

l) Bestemmingsplan: het onherroepelijke bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase die voorziet in de juridisch-planologisch kader van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied en die het kader biedt voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen. Het Bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

m) Supervisor: een door de Gemeente aangewezen functionaris die de Welstandscommissie adviseert over de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het Amstelkwartier. De supervisor adviseert naar aanleiding van het opgestelde VO en DO.

Bij deze Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen, die onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

1. het inschrijfformulier, door partij(en) aangeleverd;
2. de model-erfpachtaanbieding met bijlagen;
3. het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
4. bouwenvelop 4G met bijlagen;
5. een indicatieve planning tender Optierecht Blok 4G;
6. de voorliggende selectiebrochure optierecht Blok 4G.

Artikel 2. Optierecht

2.1 Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot aanvaarding van een erfpachtaanbieding ten aanzien van het Terrein, op basis van de model-erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan de onderhavige Overeenkomst is gehecht.

2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de onderhavige Overeenkomst tot stand komt en het eindigt van rechtswege op de datum gelegen veertien maanden na de datum van totstandkoming van onderhavige Overeenkomst, onverminderd het bepaalde in de artikelen 5 en 11.

2.3 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage 5.1.2b 5.1.2b euro). De Ontwikkelaar dient deze optievergoeding na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst en binnen vier weken gerekend vanaf 14 juli 2016 aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Ontwikkeling Bouwprogramma

3.1 Het op het Terrein te ontwikkelen Bouwprogramma dient een programma te omvatten bestaande uit:
- Maximaal 5.400 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) koopwoningen in de vrije sector, inclusief bergingen, exclusief parkeerplaatsen;
- gebouwd parkeren met een parkeernorm van minimaal 0,3 en maximaal 1,0 parkeerplaats per woning.

3.2 Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie een VO en een DO op te stellen. Het DO dient uiterlijk 22 juni 2017 ter toetsing bij de Gemeente worden ingediend.

3.3 Het DO dient te voldoen aan:
- De door de Ontwikkelaar bij de inschrijving aangegeven EPC-norm (conform NEN 7120);

- De ruimtelijke en programmatische eisen uit de Bouwenvelop behorende bij deze Overeenkomst;
- en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen.
- alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving

3.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO zal worden onthouden indien het DO niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.3. Indien de gemeente van oordeel is dat het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 3.3 deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig aan te passen dat alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen.

Artikel 4. Uitoefening Optierecht

4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.3 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde model-erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan onderhavige Overeenkomst is toegevoegd 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.

4.2 Hoewel de model-erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan de onderhavige Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve aanbieding, is deze voor wat betreft metrages, aantallen en getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de voorliggende model-erfpachtaanbieding een volledig bijgewerkt document is .

4.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde optie vergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichtingen die uit de erfpachtuitgifte(n) van het Terrein voortvloeien.

4.4 Na de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst blijft het bepaalde in artikel 6.1 onder a en d, de artikel 7 tot en met 10 en de artikelen 12 tot en met 14 van onderhavige Overeenkomst van kracht voor zover daarvan in de erfpachtovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 5. Vervallenverklaring Optierecht

5.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet aan de in artikel 2.3 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de model-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 onderhavige Overeenkomst van rechtswege.

5.2 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Terrein. 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 schade en 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 2.3 aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 6. Taken van de Gemeente

6.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van het Terrein (limitatief), zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van het Terrein overeenkomstig de specificaties zoals opgenomen in de Bouwenvelop en de terreinspecificatie behorende bij de model-erfpachtaanbieding;
b) het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde DO en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van de eisen, voorwaarden en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 3.3 en 3.4, het afgeven van akkoordbevinding ter zake van het DO;
c) het binnen redelijke termijn uitvoeren van deze toetsing; toetsing 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 DO;
d) het ontwerpen en voor eigen rekening en risico aanleggen en inrichten van de Openbare ruimte (inclusief infrastructuur).

Artikel 7. Planning

7.1 Onverminderd het bepaalde in artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze Overeenkomst en onverminderd het bepaalde in de model-erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan onderhavige Overeenkomst is gehecht, hanteren Partijen voor de voorbereiding en realisatie van het programma een indicatieve Planning, welke als bijlage 5 aan onderhavige Overeenkomst is gehecht. Ingeval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

Artikel 8. Overlegstructuur

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

Artikel 9. Kosten

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

Artikel 10. Publiekrechtelijke vergunningen

10.1. De Ontwikkelaar dient met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico de procedure in gang te zetten en deze vervolgen welke nodig is voor de verkrijging van de benodigde vergunningen.

10.2. De bestuursorganen van de Gemeente hebben bij de uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Middels deze Overeenkomst verbindt de Gemeente zich niet aan deze of gene wijze van uitoefening van deze publiekrechtelijke taken.

10.3. 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 11. Integriteit

11.1 Contractspartij 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 die opdracht 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 strafvervolging 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 contractspartij 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 elke overeenkomst met de contractspartij op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractspartij te vergoeden, indien:
- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
- de contractspartij 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;

11.4 Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:
- direct of indirect leiding geven aan de contractspartij;
- bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de contractspartij zeggenschap hebben;
- aan de contractspartij vermogen verschaffen;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractspartij staan;
- op de contractspartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

11.5 Contractspartij 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.

11.6 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.

11.7 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij 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 contractspartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.

Artikel 12. Informatie-uitwisseling

12.1. 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.

12.2. Voor zover in deze 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.

12.3 Hoewel de Gemeente alleen het DO toetst, dient de Ontwikkelaar gedurende het proces van totstandkoming van het bouwplan op geregelde basis contact te onderhouden met de Supervisor. In dat verband kan het VO voorgelegd te worden aan de Supervisor voor een tussentijds advies. Daarbij wordt het VO getoetst aan de in de Bouwenvelop genoemde welstandseisen.

Artikel 13. Overige bepalingen

13.1. De bij deze Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

13.2 Deze 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 deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 14. Geschillen

14.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 4 juli 2016.

De Gemeente

Ontwikkelaar

5.1.2e