Gemeente Amsterdam

Optieovereenkomst Kavel 13-08, Centrumeiland IJburg

a. **Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid als directeur van Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen "gemeente";

en

b. **Vereniging IJ-UP**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e 5.1.2e, hierna te noemen "de Vereniging".

Overwegende dat:

1. de gemeente zelfbouwkavels aanbiedt, waarmee zij beoogt invulling te geven aan de gemeentelijke doelstelling bewoners meer zeggenschap te geven over hun woning en woonomgeving;
2. de CPO Bouwgroep de selectieprocedure zoals beschreven in Selectiebrochure CPO Bouwgroep blok 13, heeft doorlopen en op basis daarvan de CPO Bouwgroep door de gemeente is geselecteerd voor ontwikkeling van kavel 13-08 (hierna: de 'Zelfbouwkavel');
3. de gemeente als voorwaarde stelt voor het verdere vervolg dat er een vereniging wordt opgericht en dat CPO Bouwgroep IJ-UP dat heeft gedaan op 2 juli 2021, zijnde Vereniging IJ-UP;
4. partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van de onderhavige overeenkomst (hierna de 'Optieovereenkomst') om hiermee hun wederzijdse rechten en plichten met betrekking tot het ontwikkelen van de zelfbouwkavel voor de komende periode nader vast te leggen;

komen overeen dat:
op basis van het op 24 juni 2021 ingediende plan van aanpak 'Bouwgroep IJ-UP Definitief Plan van Aanpak Kavel 13-08' (hierna het 'Plan van Aanpak'), de Vereniging, welke door CPO Bouwgroep IJ-UP is opgericht, voor de periode 16 juli 2021 tot 17 juli 2022 (hierna de 'Optieperiode') het recht verkrijgt om met de gemeente een erfpachtovereenkomst te sluiten (hierna de 'Optie') conform de - als bijlage 1a aan de Optieovereenkomst gehechte voorbeeld-erfpachtaanbieding. Deze voorbeeld-erfpachtaanbieding zal op een aantal daarin als zodanig aangegeven punten nader door de gemeente worden ingevuld op het moment dat de Vereniging binnen de gestelde Optieperiode besluit gebruik te maken van de Optie.

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Waarborgsom

1.1 Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit de Optieovereenkomst dient de CPO Bouwgroep een waarborgsom van 5.1.2b (hierna de 'Waarborgsom 1') aan de gemeente te betalen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst dient de Vereniging tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst een nieuwe waarborgsom aan de gemeente te betalen (hierna 'Waarborgsom 2'). Waarborgsom 1 zal alsdan verrekend worden met Waarborgsom 2.

1.2 De Vereniging ontvangt bij ondertekening van de Optieovereenkomst, de nota voor Waarborgsom 1. De Waarborgsom 1 dient binnen dertig dagen na ontvangst van de nota op het op de nota aangegeven rekeningnummer te zijn bijgeschreven.

5.1.2e

1.3 Gedurende de Optieperiode heeft de gemeente het recht de Optieovereenkomst vóór het verlopen van de Optieperiode te ontbinden indien de Vereniging Waarborgsom 1 niet tijdig heeft voldaan. Waarborgsom 1 blijft in dat geval onverkort aan de gemeente verschuldigd.

1.4 Indien tussen de gemeente en de Vereniging geen erfpachtovereenkomst tot stand komt, ook in het geval dat de gemeente de Optieovereenkomst ontbindt of deze op andere wijze eindigt, valt Waarborgsom 1 toe aan de gemeente en zal deze niet worden terugbetaald.

Artikel 2 Verplichtingen partijen

2.1 Met het ondertekenen van de Optieovereenkomst verplicht de Vereniging zich tot:

a. het leveren van een door de gemeente goed te keuren voorlopig ontwerp (VO) van het te stichten gebouw uiterlijk op 26 februari 2022 *(20 weken voor einde optietermijn)*. Dit ter goedkeuring in te dienen VO dient te voldoen aan de kavelregels en het door de CPO Bouwgroep ingediende Plan van aanpak, op basis waarvan de optie verleend is.

b. het leveren van een door de gemeente goed te keuren definitief ontwerp (DO) van het te stichten gebouw op uiterlijk 9 april 2022 *(14 weken voor einde optietermijn)*. Dit ter goedkeuring in te dienen DO dient te voldoen aan de kavelregels, in overeenstemming te zijn met het door de CPO Bouwgroep ingediende Plan van aanpak en te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Op basis van het goedgekeurde DO wordt de erfpachtaanbieding door de gemeente nader ingevuld en worden door de Coöperatie de benodigde vergunningen (waaronder de omgevingsvergunning) aangevraagd.

c. het aantonen uiterlijk op 21 mei 2022 *(8 weken voor einde optietermijn)* dat zij tenminste zoveel (bouwgroep) leden heeft als nodig is voor de afname van **60%** van het aantal door de bouwgroep te realiseren woningen.

d. het overleggen van stukken uiterlijk op 21 mei 2022 *(8 weken voor einde optietermijn)* waarmee wordt aangetoond dat de uitvoering van het definitief ontwerp (DO) financieel, technisch en binnen de in de erfpachtovereenkomst gestelde termijn (planning) haalbaar is.

2.2 Na het voldoen aan alle bovenstaande verplichtingen zal de gemeente de Vereniging uiterlijk 4 weken voor het einde van de Optieperiode een erfpachtaanbieding met betrekking tot de Zelfbouwkavel toesturen. De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de door de CPO Bouwgroep opgerichte vereniging. De gegevens in de erfpachtaanbieding worden ingevuld op basis van het door de gemeente goedgekeurde DO.

2.3 De gemeente is (enkel) gehouden een erfpachtaanbieding voor de gehele Zelfbouwkavel te doen aan de Vereniging en is in geen geval verplicht een erfpachtaanbieding te doen voor een gedeelte van de Zelfbouwkavel.

2.4 De gemeente dient 13 augustus 2022 *(uiterlijk 4 weken na ontvangst van de erfpachtaanbieding)* een volledig ingevuld en ondertekend bericht van acceptatie van de Vereniging ontvangen te hebben die ziet op de gehele Zelfbouwkavel. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart de Vereniging zich akkoord met de erfpachtaanbieding en komt de erfpachtovereenkomst tot stand, onder voorbehoud van

bestuurlijke goedkeuring. Enkel bij onvoorwaardelijke acceptatie door de CPO Bouwgroep van de erfpachtaanbieding voor de gehele Zelfbouwkavel, komt de erfpachtovereenkomst tot stand.

2.5 De Vereniging is verplicht om bij toe- en uittreding van de leden van de Vereniging de toe- en uittredingsformulieren behorende bij de selectiebrochure CPO Bouwgroep blok 13 te laten ondertekenen.

Artikel 3. Beëindiging, ontbinding, overdraagbaarheid en wijzigingen

3.1 De Optieovereenkomst eindigt of kan door de gemeente worden ontbonden in de volgende gevallen:
- De Optieovereenkomst eindigt van rechtswege na een jaar (einde Optieperiode);
- De Optieovereenkomst eindigt na het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst met de Vereniging;
- De Optieovereenkomst kan door de gemeente worden ontbonden bij het niet tijdig betalen door de Vereniging van Waarborgsom 1;
- De Optieovereenkomst kan door de gemeente worden ontbonden in geval van het niet (tijdig) voldoen door de Vereniging aan de in artikel 2 van de Optieovereenkomst genoemde verplichtingen en/of enige andere voor de Vereniging geldende verplichtingen welke zijn ontstaan na het aangaan van de Optieovereenkomst en welke een ontbinding door de gemeente rechtvaardigen;

3.2 Indien de Optieovereenkomst op een van de hiervoor in lid 1 genoemde gronden en/of anderszins eindigt zonder dat een erfpachtovereenkomst met de gemeente tot stand komt, buiten de schuld of door toedoen van de gemeente, kunnen de Vereniging noch haar afzonderlijke leden enig recht doen gelden met betrekking tot de Zelfbouwkavel en de desbetreffende erfpachtaanbieding. De gemeente herneemt in dat geval haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de Zelfbouwkavel en alle door de Vereniging of haar individuele leden gemaakte kosten en schade zijn alsdan voor rekening van de Vereniging. De Vereniging doet jegens de gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding.

3.3 De individuele leden van de Vereniging kunnen in geen geval enig recht aan de Optieovereenkomst (of de door de gemeente op basis daarvan verrichte handelingen) ontlenen.

3.4 De in de Optieovereenkomst verleende rechten zijn niet overdraagbaar, behoudens daartoe schriftelijk vooraf door de gemeente verleende toestemming.

3.5 De Optieovereenkomst kan alleen schriftelijk door partijen worden gewijzigd, indien partijen van te voren over de inhoud en gevolgen van de wijziging tot een overeenstemming zijn gekomen.

Artikel 4. Ontwikkeling voor eigen rekening en risico

De Vereniging, geeft op eigen rekening en risico uitvoering aan de Optieovereenkomst. Alle daarmee gemoeid zijnde kosten en/of mogelijk dien ten gevolge geleden schade komen voor eigen rekening en zijn in geen geval voor rekening van de gemeente.

BIJLAGEN
1a. Model erfpachtaanbieding

[redacted] 5.1.2e

1b. Uitgifte tekening nummer T2000444 d.d. 3 september 2020
1c. Terreinspecificatie
1d. Nulmeting bodem
1e.Kavelsregels met toelichting 13-08
1f. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpachtrecht 2016 Amsterdam
1g. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016
1h. Selectiebrochure CPO Bouwgroep Blok 13
1i. Bouwplaatsprotocol zelfbouwkavels Centrumeiland
1j. Zandprotocol IJburg
1k. Stedenbouwkundig plan Centrumeiland, 2016
1l. Toetsing en advies CPO en MO 2021
1m. Inspiratieboek bouw Groen en Blauw
2a. Plan van Aanpak CPO Bouwgroep IJ-UP d.d. 24 juni 2021
2b. Plan van Aanpak CPO Bouwgroep IJ-UP schetsplan
2c. Plan van Aanpak CPO Bouwgroep IJ-UP stappenplan
3. Inschrijfformulier met integriteitsclausule
4a. Motivatie CPO Bouwgroep IJ-UP
4b. Risicoanalyse CPO Bouwgroep IJ-UP
5. Akte van oprichting - Vereniging van Opdrachtgevers Kavel 13-08

Aldus tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 16 juli 2021,

Gemeente Amsterdam
Vertegenwoordigd door C.T.M. Schippers

5.1.2e

Vereniging IJ-UP

Vertegenwoordigd door bestuurder (1):
Naam: 5.1.2e
Voornamen (voluit): 5.1.2e

Geboortedatum en geboorteplaats:
5.1.2e

Vertegenwoordigd door bestuurder (2):
Naam: 5.1.2e
Voornamen (voluit): 5.1.2e

Geboortedatum en geboorteplaats:
5.1.2e

5.1.2e

Vertegenwoordigd door bestuurder (3):
Naam: 5.1.2e
Voornamen (voluit): 5.1.2e

Geboortedatum en geboorteplaats:
5.1.2e

5.1.2e