



# Gemeente Amsterdam

versie 20 april 2017 Exclusiviteitsovereenkomst (projectnaam)

(Tekendatum)

[Let op: deze Exclusiviteitsovereenkomst is bedoeld voor 1-op-1 selecties en leidt tot een erfpachtaanbieding. Het tekenen van de exclusiviteitsovereenkomst is meteen ook de bestuurlijke goedkeuring, zoals ook het gunningsbesluit een tender het moment is van bestuurlijke goedkeuring. Bij een 1-op-1 selectie moet er eerst toestemming verkregen worden van de directeur Grond en Ontwikkeling om af te wijken van het principe om meervoudig openbaar te selecteren. De aanvraag wordt gedaan door het project en verloopt via ASM. ]

## Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.V.W. van Rossum, in zijn hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,
2. **[(xxx)] statutair gevestigd te \*\*\* en kantoorhoudende** aan de **[xx]** te \*\*, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[xxxxxx]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [naam nader in te vullen], in zijn hoedanigheid van (nader in te vullen), 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 **@**, kadastraal bekend als gemeente **@**, sectie **@** nr. **@**, groot ongeveer **@** m<sup>2</sup>, op bijgaande tekening **@** d.d. **@**. en met **@**arcering aangegeven, hierna te noemen: "het Perceel";
- b) het Bestemmingsplan [naam invullen] **@** onherroepelijk is geworden op **@**. De plannen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in te zien.

[Let op: Als het Bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en desondanks wordt een exclusiviteitsovereenkomst gesloten de tekst aanpassen aan feitelijkheid altijd in overleg met JZ en een clause opnemen als de vergunning niet wordt verleend.]

- c) (Optioneel): de Gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan op **@** heeft vastgesteld;
- d) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door de Ontwikkelaar kan plaatsvinden heeft neergelegd in de/het **Bestemmingsplan/Stedenbouwkundig plan/Bouwenvelop** (keuze(s)) (invullen), hierna "(invullen keuze(s))", die als bijlage is/zijn (keuze) toegevoegd;

- 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 xxx (hierna “Overeenkomst”) 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 conform het besluit van B&W d.d. xx onder nummer xx heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de onderhavige overeenkomst (hierna: “de Overeenkomst”) integraal vastleggen;
- g) dat de Ontwikkelaar met het sluiten van de Overeenkomst een exclusiviteitsrecht verkrijgt op (een) te vormen erfpachtrecht(en) met betrekking tot het Perceel.

#### **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) **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor het gebied en dat het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen.
- b) **(Optioneel) Bouwenvelop:** de uitwerking van het door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, waarin onder andere is opgenomen de in dat kader te hanteren ruimtelijke en programmatische eisen inclusief de bijbehorende bijlagen uit de overeenkomst.
- c) **Bouwprogramma:** het geheel van werken dat de Ontwikkelaar na totstandkoming van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en op basis van de erfpachtovereenkomst zal realiseren.
- d) **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.
- e) **DO:** “Definitief Ontwerp”, de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.
- f) **Exclusiviteitsrecht:** de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Perceel op basis van de model erfpachtaanbieding die als bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst.

- g) **Exclusiviteitsvergoeding**: de éénmalige vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om xx maanden het Exclusiviteitsrecht te hebben.
- h) **Openbare ruimte**: dat gedeelte in het gebied dat door de Gemeente als openbare ruimte wordt ingericht.
- i) **Overeenkomst**: de onderhavige exclusiviteitsovereenkomst (naam exclusiviteit).
- j) **Perceel**: het bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande voorlopige uitgiftetekening onder nummer @ d.d. @ met @arcering aangegeven perceel grond waarvoor het Exclusiviteitsrecht op het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend met betrekking tot te vormen appartementsrechten.
- k) **Planning**: het door de Ontwikkelaar geleverde tijdschema voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, op basis van de kaders door de Gemeente aangegeven zoals neergelegd in de bouwvelop.
- l) **(Optioneel) SP**: Stedenbouwkundig Plan @, waarin voor @(naam project) de op het Perceel te realiseren bouwvolume en bouwprogramma inclusief randvoorwaarden [bijvoorbeeld ondergronds bouwen] zijn opgenomen.
- m) **VO**: "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma. Het VO dient inzicht te verschaffen in de wijze waarop de eisen uit de/het Bestemmingsplan/Stedenbouwkundig plan/Bouwvelop zijn verwerkt.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

**Bijlage 1**: Voorlopige uitgiftetekening (nummer @) d.d. @

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

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

**(Optioneel) Bijlage 4**: Stedenbouwkundig plan @

**(Optioneel) Bijlage 5**: Bouwvelop @

## **Artikel 2. Exclusiviteitsrecht**

- 2.1 De Gemeente verleent het Exclusiviteitsrecht aan de Ontwikkelaar tot de in artikel 2.2 vermelde datum, voor welke datum de Gemeente een erfpachtaanbieding zal doen op basis van het model opgenomen als Bijlage 2.
- 2.2 Het Exclusiviteitsrecht gaat in op het moment dat de Overeenkomst tot stand komt en wordt voor bepaalde tijd verleend tot [invullen datum]. Na deze datum eindigt van rechtswege het Exclusiviteitsrecht.

- 2.3 De exclusiviteitstermijn tot (datum) is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling en de (optioneel) uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Slechts als de ontwikkelaar kan aantonen dat ontstane vertraging niet aan hem toerekenbaar is, zal de exclusiviteitstermijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen termijn worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.

[Let op: Ontwikkelaar moet zich naar letter en geest voegen naar het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot afwijken bestemmingsplan is niet standaard, als hij dit toch doet is dit voor risico en rekening ontwikkelaar. Tenzij door het project aangegeven dat het wel mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan dan bovenstaande gele tekst laten staan anders verwijderen.]

- 2.4 Voor het verlenen van het Exclusiviteitsrecht brengt de Gemeente een éénmalige Exclusiviteitsvergoeding in rekening ten bedrage van € xxxx (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient deze Exclusiviteitsvergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

### **Artikel 3. Taken Ontwikkelaar**

- 3.1 De Ontwikkelaar moet op het Perceel het Bouwprogramma ontwikkelen passend binnen de gestelde randvoorwaarden in het/de Bestemmingsplan/Stedenbouwkundig plan/Bouwenvelop (keuze(s)) inclusief bijlagen.

Indien bouwenvelop verwijzen naar de eisen daarin. Bestemmingsplan of SP de basis dan hieronder uitwerken. Let op: neem milieu ambities op als daarop geselecteerd wordt.

Het Bouwprogramma dient te omvatten de volgende bestemmingen en vloeroppervlakten:

- X m2 bruto vloeroppervlak (bvo) (invullen bestemming)
- X m2 gebruiksvloeroppervlak (go) (invullen bestemming)
- X parkeerplaatsen
- Etc.

- 3.2 Erfpachtgrondwaarde

De volgende grondprijzen per eenheid gelden:

- € X per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) (invullen bestemming)
- € X per m2 gebruiksvloeroppervlak (gbo) (invullen bestemming)

- € X per parkeerplaats
- Etc.

De erfpachtgrondwaarde is prijspeil .....en incl./excl. (keuze) BTW

- 3.3 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 @ maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen;
  - b. het DO dient uiterlijk @ maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 3.4 Het VO en DO moet voldoen aan:
- a. de in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;

Let op: alles waaraan het VO/DO moet worden getoetst moet hierboven staan vermeld.

- 3.5 De Gemeente zal geen akkoord geven op het VO of het DO indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 en 3.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of 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 VO of DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast dat de Gemeente alsnog kan instemmen.
- 3.6 (Optioneel) 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 de Gemeente vormen deze splitsingstekeningen de basis van de door de Gemeente en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur die in de definitieve erfpachtaanbieding wordt verwerkt.
- 3.7 De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico in ieder geval vóór @ een omgevingsvergunning te hebben verkregen welke ziet op het bouwen van het gehele bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.
- 3.8 Optioneel: De Ontwikkelaar voldoet aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid van de Gemeente door het Bouwprogramma met inachtneming van de volgende duurzaamheidsmaatregelen te ontwikkelen en te realiseren. De voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen betreffen:
- (Invullen)
  - (Invullen)

- (Invullen)

### 3.9 (Optioneel) Project specifieke voorwaarden:

[Let op: indien van toepassing met JZ nader uit te werken. Onderstaande opsomming betreffen voorbeelden van project specifieke voorwaarden van de Zuidas.]

- Relatie Zuidasdok
- Duurzaamheid Breeam
- Geluidloos en trillingvrij heien
- Participatie Hello Zuidas
- Plinteninvulling

## Artikel 4. Uitoefening Exclusiviteitsrecht

- 4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 en artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Exclusiviteitsrecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge de in artikel 4.2 bedoelde uitgewerkte erfpachtaanbieding 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 De model erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd is voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en splitsingsstructuur 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 alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.
- 4.3 Bij uitoefening van het Exclusiviteitsrecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde Exclusiviteitsvergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit.

## Artikel 5. Vervallenverklaring Exclusiviteitsrecht

- 5.1 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 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 of 2.3 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Exclusiviteitsrecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst.

5.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Exclusiviteitsrecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 5.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging ééenzijdig te beëindigen. Het exclusiviteitsrecht komt daarmee te vervallen.

5.3 Indien het Exclusiviteitsrecht 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. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Alle door de Ontwikkelaar geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in artikel 2.4 aan de Gemeente te voldoen. Een reeds betaalde Exclusiviteitsvergoeding wordt niet gerestitueerd.

#### **Artikel 6. Taken van de Gemeente**

- 6.1 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-erfpachtaanbieding en de bijbehorende terreinspecificatie;
  - b. het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en als de Gemeente van oordeel is dat het VO en DO voldoen, akkoordbevinding van het VO en DO;
  - c. het binnen zes weken uitvoeren van de onder b) bedoelde toetsingen; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van de Ontwikkelaar plaatsvindt en dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;
  - d. het uitbrengen van een erfpachtaanbieding zoals in artikel 2.2 op basis van de door de Ontwikkelaar aangeleverde gegevens in het DO.

#### **Artikel 7. Planning**

- 7.1 De Planning dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

#### **Artikel 8. Overlegstructuur**

- 8.1 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 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 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.
- 10.2. 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 11. Planoverdracht**

- 11.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.
- 11.2 In het geval dat door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Ontwikkelaar wordt overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, behoudt de Gemeente zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden in de gevallen genoemd in 12.3.
- 11.3 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 12. 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 uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op deze 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/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/>. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze 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 deze 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 strafvervolgning is ingesteld;
  - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan 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 (erfpacht)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 (erfpacht)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 (erfpacht)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 strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal eContractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)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 (erfpacht)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 (erfpacht)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 strafvervolgning 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 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 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 (erfpacht)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 (erfpacht)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 tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, 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 (erfpacht)overeenkomst.

### **Artikel 13. Informatie-uitwisseling**

- 13.1. 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.
- 13.2. 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 14 . Overige bepalingen**

- 14.1 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.
- 14.2 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. Een 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.

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

De Gemeente

[de Ontwikkelaar]

.....

.....

P.V. W. van Rossum