

Verkoopovereenkomst grond

Van Zeggelenplein nabij 31A en B
DSK II

Concept 1 oktober 2018

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem aan de Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door.....op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door, op grond van het geldende mandaterings-besluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem de dato

hierna te noemen: Verkoper

en

2. xxxxxx....., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

Overwegende dat:

- Verkoper een perceel grond te koop heeft aangeboden via TenderNED;
- Potentiële kopers zich middels een bieding, welke onder meer is onderbouwd met een voorgenomen ontwikkelplan, via de projectnotaris hebben kunnen inschrijven om het door Verkoper aangeboden perceel in eigendom te verkrijgen;
- Verkoper op basis van de inschrijvingen via de projectnotaris een selectie heeft gemaakt van potentiële kopers waarbij is gelet op onder meer de biedprijs, de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit van het uit te voeren ontwikkelplan, de geschiktheid van de Koper en het plan van aanpak van Koper voor het uit te voeren ontwikkelplan;
- Koper door Verkoper is geselecteerd omdat het door Koper ingediende ontwikkelplan op de hierboven genoemde aspecten door Verkoper als meest geschikt is beoordeeld om de door Verkoper gewenste ontwikkeling te realiseren;
- Koper en Verkoper middels onderhavige Verkoopovereenkomst afspraken wensen vast te leggen omtrent de verkoop en de realisatie van het ontwikkelplan.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen naast Van Zeggelenplein 31A en 31B te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II,

sectie P, nummer 3883, groot ca. 1.300 m², waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met ordernummer 6100675 d.d. 11 mei 2017, zoals op bijgaande tekening nummer 17296 (Bijlage bij de Projectinformatie) met arcering is aangegeven, hierna te noemen 'het Verkochte'. De koopsom bedraagt € exclusief 21% btw en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2

Bestemmingsbeding

Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor de bouw van maximaal 13 grondgebonden eengezinswoningen ten behoeve van bewoning door maximaal 1 huishouden per grondgebonden woning conform het vigerend bestemmingsplan Zomerzone Noord, vastgesteld 19 juli 2012 en het Stedenbouwkundig kader DSK II en III d.d. mei 2010 met als uitgangspunt het 'extra scenario voor grondgebonden woningen' zoals weergegeven op pagina 63 (Bijlage bij de Projectinformatie). De Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II en III d.d. juli 2012 zijn tevens van toepassing op de bouw (Bijlage bij de Projectinformatie). Studentenhuisvesting, appartementen, woongemeenschappen en andere vergelijkbare woonvormen in de breedste zin van het woord zijn niet toegestaan. Koper verplicht zich het bij inschrijving ingediende ontwikkelplan, welke de goedkeuring van de Verkoper behoeft ook te realiseren (Bijlage 1).

Artikel 3

Totstandkomingsvoorbehoud

1.

Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze overeenkomst dan nadat de gemeenteraad van de gemeente Haarlem (hierna: gemeenteraad) zijn zienswijze heeft gegeven over het voorgenomen besluit deze overeenkomst aan te gaan en de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit.

De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW. Koper kan in dat geval op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook

Artikel 4

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Verkoopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004) en zij vormen met deze Verkoopovereenkomst een onverbreeklijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

De Algemene verkoopvoorwaarden zijn aan deze Verkoopovereenkomst gehecht als Bijlage 2.

Artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

Het Verkochte wordt bouwrijp overdragen. Onder bouwrijp wordt door Verkoper en Koper verstaan: als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken (niet zijnde onkruid), opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 60 cm minus maaiveld, in de grond en binnen het Verkochte. Het maaiveld van het Verkochte wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het Verkochte aanwezig .

Artikel 2.3.1 wordt gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend binnen 3 weken na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit, zoals opgenomen in artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 2.5.1 wordt gewijzigd in:

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze: Een waarborgsom van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom vermeerderd met BTW en overige kosten ofwel € xxxxxx voldoen op de kwaliteitsrekening van Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen bij ondertekening van Verkoopovereenkomst door Koper of een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom € xxxxxx; te voldoen bij ondertekening door Koper van deze Verkoopovereenkomst.

Artikel 2.5.2 wordt gewijzigd in:

Dit bedrag wordt terugbetaald op het moment dat Koper aantoonbaar aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan.

Artikel 2.19 is niet van toepassing op artikel 10, negende lid, van deze Verkoopovereenkomst.

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 3, lid 4 en lid 5, 2.10, 2.11 en 2.18.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing

Artikel 5 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op de artikelen 2, 4, 7, onder a tot en met d en onder f tot en met i, en artikel 10 van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het ontwikkelplan, te weten artikel 2 en de onderdelen 4, 5 en 6 van artikel 10 van deze Verkoopovereenkomst hoeven deze na afronding van de bouw van de woningen niet te worden opgenomen in de koopaktes van de individuele kopers van de te realiseren woningen.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 7, onder e, van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7

Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. In opdracht van Verkoper is het onderstaande milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.
 - Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan, DSK-terrein Witteveen en Bos, kenmerk HLM302-1, d.d. 10 november 2003 (Bijlage 3)
 - Actualiserend bodemonderzoek Van Zeggelenplein (DSK II) te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 13 augustus 2012, projectnummer 813336 (Bijlage 4).

Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

- c. Op basis van de inhoud van het rapport van 2012 (Bijlage 4) gaan Partijen uit van het volgende: Op en rond het Verkochte zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat het Verkochte als onverdacht moet worden beschouwd. De bovengrond is niet verontreinigd, het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten van het onderzoek uit 2003 (Bijlage 3) toen in de grond ook geen verontreinigingen zijn gevonden. Het onderzoek uit 2003 is dus nog representatief voor de kwaliteit van de bodem op het Verkochte. Wel moet het grondwater worden behandeld voordat het geloosd kan worden op riool of oppervlaktewater.
- d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan die welke zijn vermeld in voornoemde onderzoeksrapporten.
- e. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- f. Vanaf het moment waarop het Verkochte aan Koper is geleverd draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- g. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van de levering van het Verkochte toch

verontreiniging in het Verkochte aanwezig is waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

- h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de datum van levering van het Verkochte, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed.

Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen ten tijde van de levering en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de levering, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

- i. Behoudens in het geval dat Verkoper Koper verwijtbaar onjuist heeft geïnformeerd over de aanwezigheid van verontreiniging in het Verkochte, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van levering van het Verkochte voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de levering in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 8 Ingebruikname grond

Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Notaris

De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij het kantoor van Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem.

Artikel 10 Overige bepalingen

In afwijking/ aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden.

1. Planologische wijzigingen

Zoals aangegeven in de Projectinformatie en het bepaalde in artikel 2 van deze Verkoopovereenkomst is het Verkochte uitsluitend bestemd voor de bouw van grondgebonden eengezinswoningen. Aan een verzoek tot planologische wijziging ten aanzien van het Verkochte zal Verkoper dan ook niet meewerken.

2. Warmte Koude opslag

Koper zal de woningen aansluiten op de Warmte Koude Opslag (WKO) voorziening die gelegen is in de naast het Verkochte gelegen school Stichting Spaarnesant.

Koper verplicht zich afspraken te maken met de Stichting Spaarnesant volgens de in de Bijlage bij de Projectinformatie gegeven voorschriften over het beheer en onderhoud van de WKO voorziening en de daaraan verbonden kosten. Koper dient er zorg voor te dragen dat deze afspraken worden opgelegd aan de verkrijgers van de woningen en elke opvolgende verkrijger.

3. Termijn indienen ontvankelijke omgevingsvergunning

Koper dient binnen 6 maanden, ingaande vanaf het moment dat de juridische levering heeft plaatsgevonden, de ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning te hebben ingediend. Indien er binnen deze periode geen ontvankelijke aanvraag is ingediend, verbeurt Koper per maand een bedrag van € 10.000,- aan Verkoper. De boete dient vooraf aan Verkoper betaald te worden.

Deze boete valt buiten de boete van de bouwplicht. Indien Koper uitelijk op datum invullen.....(12 maanden, na het moment van juridische levering) geen ontvankelijke aanvraag heeft ingediend kan verkoper zich beroepen op 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

4. Aansluiting Nutsvoorzieningen

- a) De aanleg van alle nutsvoorzieningen in, op en aan het Verkochte is voor rekening en risico van Koper.
- b) Verkoper sluit de door Koper aangelegde huisaansluitingen aan op het hoofdriool, de kosten hiervan zijn voor Koper.
- c) Koper verklaart bekend te zijn met het Technisch Programma van Eisen
- d) DSK 2 d.d. 05-09-2018 welke als Bijlage 5 aan deze koopakte is aangehecht.

5. Aansluiting op de openbare ruimte

De aansluiting op de openbare ruimte geschiedt ingevolge het Programma van eisen d.d. 5 september 2018 (bijlage 5). De kosten voor aansluiting op de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van de Koper.

6. Maatregelen tijdens de bouw

- a) Tijdens de bouw dient er door Koper overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid openbare ruimte van Verkoper ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met de mogelijke overlast voor omwonenden en beschikbare wegcapaciteiten.
- b) Koper zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw.
- c) Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Verkoper worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Koper terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
- d) Koper zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met noodzakelijke maatregelen.
- e) De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteit, en voorzover voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van Verkoper, komen voor rekening van Koper.

7. Schade openbaar gebied

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door en voor rekening van Verkoper een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaats vinden. Indien er schade ontstaat door werkzaamheden, dient Koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen.

Over de schouw en praktische c.q. uitvoerings-afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient Koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met de beheerder van Oost / afdeling Beheer en Beleid.

8. Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid dient geheel op eigen terrein (te weten het Verkochte) te worden gerealiseerd en conform de thans geldende parkeernorm van de gemeente Haarlem. De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet worden opgelost op eigen terrein. Het exacte aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen blijft gehandhaafd onafhankelijk van toekomstig beleid en de te realiseren parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor gebruik door de bewoners en bezoekers van de woningen. Koper dient ervoor zorg te dragen dat het parkeerterrein is afgesloten ter voorkoming van gebruik door anderen dan bewoners en/of bezoekers van bewoners. Per woning dient 1 parkeerplaats mee verkocht te worden aan de kopers van de betreffende woningen (juridisch onlosmakelijk verbonden). De bezoekersparkeerplaatsen dienen door de bewoners/en of een op te richten V.V.E gezamenlijk te worden beheerd.

De parkeergelegenheid op het Verkochte en de toegang tot deze parkeergelegenheid wordt door en voor rekening en risico van Koper aangelegd. Afwatering dient plaats te vinden op eigen terrein en de aanleg van de parkeergelegenheid dient plaats te vinden in goed overleg met de Stichting Spaarnesant. De toegang tot de parkeergelegenheid dient dusdanig te zijn dat Verkoper niet geacht wordt handhavend op te treden.

Beheer en onderhoud van de parkeergelegenheid en eventuele overige semi-openbaar toegankelijke ruimte op het Verkochte is voor rekening van Koper en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. Koper dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld en dat deze afspraken worden opgelegd aan rechtsopvolgers.

9. EPC-score

- a. Verkoper heeft in zijn inschrijving bij de voorgenomen verkoop een minimale EPC-score van voor het te realiseren bouwplan toegezegd . De toegezegde EPC-score dient daadwerkelijk te worden gerealiseerd.
- b. Koper toont voor, gedurende en na de realisatie van het bouwplan op drie momenten aan dat de toegezegde EPC-score gehaald zal worden. Toetsing van de EPC-score vindt plaats aan de hand van de NEN-7120 norm door een door Verkoper en Koper gezamenlijk te selecteren onafhankelijk adviesbureau waarbij geldt dat Koper de daarmee gemoeide kosten voor haar rekening zal nemen Toetsing van de EPC-norm zal plaatsvinden op de volgende drie momenten:
 1. Voorafgaand aan de realisatie van het bouwplan; door middel van een EPC/PHPP- en detailcheck van de EPC-berekeningen.
 2. Gedurende de realisatie van het bouwplan op twee door Verkoper of het door Verkoper aangewezen adviesbureau aan te wijzen woningen.
 3. Na oplevering van de woningen op twee door Verkoper of het door Verkoper aangewezen adviesbureau aan te wijzen woningen.
- c. Indien uit de eerste twee controlemomenten blijkt dat de bij de inschrijving toegezegde score niet gehaald gaat worden, kan de Koper dit signaal gebruiken om bij te sturen teneinde de toegezegde EPC-score alsnog te halen.

- d. Indien uit de laatste controle zoals omschreven onder b, nummer 3, van dit lid volgt dat de toegezegde EPC-score van niet is gehaald, is Koper een direct opeisbare boete van € 500.000,-- verschuldigd aan Verkoper. De boete uit artikel 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal niet daarnaast worden opgelegd voor het niet halen van de toegezegde EPC-score. Dit lid laat evenwel de mogelijkheid open voor Verkoper om, naast de boete ad € 500.000,-- die wordt opgelegd als gevolg van het niet behalen van de EPC-score, de boete uit artikel 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden toe te passen bij niet-nakoming van enig andere verplichting uit deze Verkoopovereenkomst dan die bedoeld in dit lid, onder a.

10. Bijdragen

De Verordening op de heffing en de invordering van precariobelasting van de gemeente Haarlem 2017, laatst gewijzigd op 17 oktober 2017, is van toepassing.

Artikel 11 Integriteitsclausule

De Gemeente Haarlem 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 Optieovereenkomst.

Door ondertekening van de Overeenkomst, verklaart de koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-bestuur/2017/13-juli/17:00/Vaststellen-Beleidsregel-Integriteit-en-Overeenkomsten-BIO-en-Beleidslijn-gemeente-Haarlem-voor-vastgoedtransacties-in-het-kader-van-de-Wet-Bibob/> . Koper 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 Koper 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 koper 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 koper strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden

in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan koper indien zij:

- direct of indirect leiding aan koper geven;
- bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over koper zeggenschap hebben;
- aan koper vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot koper staan;

- 4 Koper 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 verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over koper 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 Koper zal de verkoper onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen koper of een aan koper gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Koper meldt aan de verkoper elke overname van de onderneming van koper 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 verkoper heeft het recht om koper gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de verkoper hiertoe de medewerking van koper nodig heeft, zal koper deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De verkoper heeft het recht om door koper bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de verkoper verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de verkoper 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 Koper kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de verkoper, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De verkoper kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de koper en de verkoper 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:

- Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Koper 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 koper of een aan koper gelieerde partij is ingesteld;
 - Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Koper 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 overeenkomst door de Koper 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;
 - Koper 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 verkoper of een in opdracht van de verkoper uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van koper of een aan koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de verkoper kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de verkoper overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de verkoper 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 koper.
- 13 Indien de verkoper de overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de verkoper een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van 10% van de koopsom, zonder dat de verkoper enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de verkoper om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Koper vrijwaart de verkoper voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 12

Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

- a. De inhoud van deze Verkoopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Verkoper van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

- b. Evenmin zal de inhoud van deze Verkoopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Verkoopovereenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 14 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Verkoopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 15 Tegenstrijdigheden

In geval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen in deze Verkoopovereenkomst en de bijlagen prevaleert de Verkoopovereenkomst.

Artikel 16 Bijlagen

Van deze Verkoopovereenkomst maken deel de Projectinformatie en alle daarbij behorende en benoemde Documentatie en de door Koper ingediende inschrijving, alsmede de navolgende bijlagen:

1. Ontwikkelingsplan
2. Algemene verkoopvoorwaarden
3. Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan, DSK-terrein Witteveen en Bos, kenmerk HLM302-1, d.d. 10 november 2003
4. Actualiserend bodemonderzoek Van Zeggelenplein (DSK II) te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 13 augustus 2012, projectnummer 813336
5. Technisch Programma van Eisen DSK 2 d.d. 5 september 2018
6. Door Koper ingevuld Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransactie
7. Door Verkoper verrichte Klic melding d.d. 21 april 2017

Artikel 17 Ondertekening

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

Namen, plaats en datum,