



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 de heer ..., geboren te ..., houder van rijbewijs met nummer ..., in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, 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. ... gevestigd te ..., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ..., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ..., geboren op ... te ..., houder van het rijbewijs met nummer .., in zijn/haar hoedanigheid van bevoegd directeur

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, 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 in eerste instantie is geselecteerd op het grondbod en duurzaamheid. Het plan van aanpak voor het uit te voeren ontwikkelplan is vervolgens getoetst op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit in relatie tot het beeldkwaliteitsplan.
- Koper door Verkoper is geselecteerd omdat het door Koper ingediende ontwikkelplan op de hierboven genoemde aspecten door Verkoper als 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 aan het Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie K, nummer 3782 (gedeeltelijk), groot ca. 1.724 m², waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met ordernummer ... d.d. ..., zoals op bijgaande tekening nummer 19126 ([Bijlage 1](#)) met arcering is aangegeven, hierna te noemen 'het Verkochte'. De koopsom bedraagt € ...,- (zegge: ... euro) exclusief kosten koper.

Artikel 2 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor de bouw van maximaal 18 koopwoningen conform onderstaande programmering:

- 5 grondgebonden eengezinswoningen (aan Zuider Buiten Spaarne)
- 9 grondgebonden eengezinswoningen (Hofzijde)
- 4 woningen met nadere eisen (aan Zuider Buiten Spaarne), zie artikel 10 lid 13 van deze overeenkomst.

In de panden aan het Spaarne is op de begane grond naast wonen ook een aantal andere functies mogelijk zoals dienstverlening.

Het bouwplan moet passen binnen het bestemmingsplan Rozenprieel (onherroepelijk d.d. 28 februari 2017) en het beeldkwaliteitsplan d.d. oktober 2016 ([Bijlage 2](#)).

De woningen zijn allen uitsluitend bestemd voor zelfbewoning (zie artikel 10 lid 14) door maximaal 1 huishouden per grondgebonden woning of appartement.

Studentenhuisvesting, bed en breakfast, short stay, kamerverhuur, woongemeenschappen en vergelijkbare vormen van deelbewoning in de breedste zin van het woord zijn niet toegestaan.

Koper verplicht zich tot het realiseren van het bij inschrijving ingediende ontwikkelplan ([Bijlage 3](#)), welke de goedkeuring van de Verkoper behoeft (beoordeling inschrijving en beoordeling ARK/welstand).

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 onverbrekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

De Algemene verkoopvoorwaarden (AV) zijn aan deze Verkoopovereenkomst gehecht als Bijlage 4.

Artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

Het Verkochte wordt bouwrijp overdragen. Onder bouwrijp wordt verstaan:

- grond die milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik.
- grond die vrij is van kabels en leidingen.
- grond die vrij is van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren tot een diepte van 60 centimeter minus maaiveld met uitzondering van funderingsresten.
- de in het verkochte aanwezige funderingen en poeren zullen bij levering achterblijven.

Er is een coördinatenlijst van de ligging van de palen bekend na afronding sloopwerkzaamheden (Bijlage 5).

Artikel 2.3.1 wordt gewijzigd in:

Verkoper zal de koopovereenkomst binnen 1 week na gemeentelijk besluit tot verkoop ondertekenen. De notariële akte wordt ondertekend binnen 1 maand na ondertekening van de koopovereenkomst.



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 € ... (zegge: ... euro) voldoen op de kwaliteitsrekening van ... Notarissen bij ondertekening van Verkoopovereenkomst door Koper of een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom € ... (zegge: ...euro) 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. Over de waarborgsom wordt door notaris en Verkoper geen rente vergoed.

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

Van hoofdstuk 3 van bijgaande AV zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing,

waarbij artikel 3.8 wordt gewijzigd in:

1. Indien de eigendom van de woningen met nadere eisen (VON-prijzen € 200.000,- en € 259.225,-, prijspeil 2019), binnen 20 jaar na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het 1e onderscheidenlijk het 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e, 10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e respectievelijk 20^e jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage 100%, 95%, 90%, 85%, 80%, 75%, 70%, 65%, 60%, 55%, 50%, 45%, 40%, 35%, 30%, 25%, 20%, 15% 10% respectievelijk 5%.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (circa 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de



overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.

5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende 20 jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

Artikel 5 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de AV is van toepassing op artikel 3.12 van de AV en op de artikelen 2, 4, 7 lid a t/m e en lid f t/m j 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 10 lid 1, 2, 3, 5, 8, 9, 15 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 AV is van toepassing op artikel 3.11 van de AV en artikel 7 lid f 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 Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem, Gemeente Haarlem, projectnummer 29101884, d.d. 10 maart 2015.



- Actualisatie bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem, projectnummer ... , d.d. (inclusief PFAS onderzoek).

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 2015 (Bijlage 6) gaan Partijen uit van het volgende:
De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, olie en PCB. De grond en de puinlaag zijn niet verontreinigd met asbest. In het grondwater is een lichte verontreiniging met minerale olie en 1,2 dichloorethenen aangetoond.
- d. Er zijn op basis van de onderzoeksgegevens geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De bodem is geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin'.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.



- i. 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.

- j. 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.
- k. Na afronding van de sloopwerkzaamheden Koningstein wordt een aanvullend bodemonderzoek verricht. Onderzoek naar de parameter PFAS wordt hierin meegenomen. Uitgangspunt bij levering grond aan Koper is dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu zijn en dat de bodem is geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin'.
- l. Na levering van de grond geldt dat alle kosten (inclusief eventueel PFAS) die betrekking hebben op het ontgraven, de afvoer en het storten van grond ten behoeve van het bouwplan, funderingen, parkeergarage, etc. voor rekening van Koper zijn.



Artikel 8 Ingebruikname grond

In 2019 zijn verschillende kabels en leidingen verplaatst en aangelegd in het openbaar gebied. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een actuele Klic melding en het eventueel uitvoeren van proefsleuven-onderzoek.

Artikel 9 Notaris

De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden een door Koper te kiezen notaris in 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. Fiscaliteit levering grond

- a. In het kader van duurzaamheid heeft hergebruik van de aanwezige funderingspalen de voorkeur van Verkoper. Indien de aanwezige funderingspalen gebruikt worden is er fiscaal gezien geen sprake van een bouwterrein en wordt de grond geleverd onder overdrachtsbelasting. Dit betekent een fiscaal nadeel voor de Verkoper omdat BTW op de projectkosten niet aftrekbaar is. Dit nadeel ad € 100.000,- dient volledig betaald te worden door Koper (in aanvulling op de koopsom).
- b. Als de aanwezige funderingspalen niet kunnen worden gebruikt als fundering voor de nieuwbouw dan is de levering van de grond belast met 21% BTW.
- c. Indien Koper de aanwezige funderingspalen hergebruikt in de nieuwbouw, is het wellicht mogelijk te opteren voor een BTW-belaste levering. In dat geval is Koper naast de overdrachtsbelasting ook BTW verschuldigd. Verkoper is bereid te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan het opteren voor een BTW-belaste levering. Medewerking is nog niet zeker. De eventuele kosten van contractbepalingen omtrent opteren voor BTW-belaste levering, de fiscaliteit van levering, eventuele boetes en alle mogelijke overige gevolgen zijn voor rekening en risico van Koper. Indien het optieverzoek voor BTW-belaste levering niet mogelijk is, is dit voor rekening en risico voor Koper.

2. Levering grond

De notariële akte wordt ondertekend binnen 1 maand na ondertekening van de koopovereenkomst.

3. Technisch programma van Eisen

In het technisch programma van eisen (Bijlage 7) wordt onder andere omschreven hoe moet worden omgegaan met: Klikmelding, aanleg gescheiden riolering, aanleg



elektra, telecom, trafo, etc. Tevens wordt omschreven hoe de aansluiting op de openbare ruimte moet plaatsvinden, welke maatregelen er tijdens de bouw genomen moeten worden en hoe verantwoordelijkheden rondom schade aan de openbare ruimte wordt geregeld.

4. Planologische wijzigingen

Verkoper zal niet meewerken aan een aanvraag tot binnenplanse vrijstelling buiten de erfgrans.

5. Termijn indienen ontvankelijke omgevingsvergunning

Koper dient binnen 9 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 € 25.000,- aan Verkoper. De boete zal in eerste instantie verrekend worden met de waarborgsom. Indien de boete hoger wordt dan de waarborgsom, wordt de boete maandelijks gefactureerd.

Deze boete valt buiten de boete van de bouwplicht. Indien Koper binnen 12 maanden na het moment van juridische levering geen ontvankelijke aanvraag heeft ingediend kan Verkoper zich beroepen op 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koper is in bovenstaand geval verplicht om op eerste vordering van Verkoper, zonder rechterlijke tussenkomst de grond aan Verkoper terug te verkopen. Terugkoop zal plaatsvinden op basis van een taxatie van de marktwaaarde. De koopsom zal nooit hoger zijn dan de koopsom zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Op deze koopsom zal in plaats van een vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling- door Verkoper een gedeelte, groot 15% worden ingehouden en aan Verkoper vervallen.

Indien getaxeerd wordt op een marktwaaarde lager dan de koopsom zoals vastgelegd in deze overeenkomst, wordt tevens een gedeelte, groot 15% ingehouden en zal dit aan Verkoper vervallen.

6. Parkeerplaatsen, binnengebied en plaatsing boom

- Parkeergelegenheid dient geheel op eigen terrein halfverdiept te worden gerealiseerd conform de vigerende parkeernorm van de gemeente Haarlem ten tijde van verkoop van het Verkochte.
- Parkeren op maaiveld is niet toegestaan.
- Toekomstige beleidswijzigingen met betrekking tot parkeernormering zullen niet tot een aanpassing van deze overeenkomst en de bij deze overeenkomst geldende parkeernorm leiden.



- Per woning dient 1 parkeerplaats mee verkocht te worden en deze moet eeuwigdurend en onlosmakelijk aan de woning gekoppeld worden.
- De te realiseren parkeerplaatsen conform bovengenoemde parkeernormen zijn uitsluitend bestemd voor gebruik door de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw Koningshof. Deze mogen niet aan derden verkocht worden of verhuurd.
- Indien er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op basis van de parkeernorm moet worden gerealiseerd, mogen deze extra parkeerplaatsen worden verkocht, waarbij de parkeerplaatsen voor bezoekers volledig worden gehandhaafd en niet verkocht mogen worden.
- De parkeerplaatsen dienen door de op te richten V.V.E. Koningshof te worden beheerd en onderhouden.
- Koper dient een bemalingsadvies te laten opstellen en minimaal 8 weken voor start bouw ter instemming aan Verkoper voor te leggen.
- Conform het beeldkwaliteitsplan dienen er minimaal één en bij voorkeur meer bomen geplaatst te worden in de parkeergarage.
- Het binnen gebied dient een groene uitstraling te hebben met plantvakken en privétuinen. De plantvakken en tuinen dienen een grondlaag van minimaal 80 cm te hebben.

7. GPR-score

- a. Verkoper heeft in zijn inschrijving bij de voorgenomen verkoop een minimale GPR-score toegezegd voor de volgende onderdelen:
 - Energie : ... (*minimaal 8,5*)
 - Milieu : ... (*minimaal 6,5*)
 - Gezondheid : ... (*minimaal 8*)
 - Gebruikswaarde : ... (*minimaal 7*)
 - Toekomstwaarde : ... (*minimaal 7*)
- b. De toegezegde GPR-score dient daadwerkelijk te worden gerealiseerd.
- c. Koper toont voor, gedurende en na de realisatie van het bouwplan op drie momenten aan dat de toegezegde GPR-score gehaald zal worden. Toetsing van de GPR-score vindt plaats aan de hand van de NEN-7120 norm door een door Verkoper te selecteren onafhankelijk adviesbureau waarbij geldt dat Koper de daarmee gemoeide kosten voor haar rekening zal nemen. Toetsing van de GPR-norm zal plaatsvinden op de volgende drie momenten:
 1. Bij inschrijving door toetsing van de GPR-score (zie gunningsdocument).
 2. Gedurende de realisatie van de nieuwbouw voor het totale complex.
 3. Na oplevering van de nieuwbouw voor het totale complex.
- d. 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 GPR-score alsnog te halen.



- e. Indien uit de laatste controle zoals omschreven onder artikel 7 lid c, nummer 3, volgt dat de toegezegde GPR-score van ... niet is gehaald, is Koper een direct opeisbare boete van € 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro) 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 GPR-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 GPR-score, de boete uit artikel 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden toe te passen bij niet-nakoming van enig andere verplichting uit deze overeenkomst dan die bedoeld in dit lid, onder a.
- f. Eventueel aan te brengen voorzieningen voor duurzame energiewinning dienen op het verkochte perceel te worden opgelost.

8. Aanleg omliggende openbare ruimte

- De gemeente start de aanleg van de openbare ruimte zodra de woningen gereed zijn en er geen aannemers / materieel van aannemers meer op de openbare ruimte aanwezig zijn.
- Koper (van grond) en gemeente zullen planning tijdig afstemmen zodat gemeente, waar mogelijk, eerder kan starten met de aanleg van de openbare ruimte.
- De gemeente heeft minimaal 6 weken nodig voor aanleg van de openbare ruimte.
- Koper is verantwoordelijk voor de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte, conform de eisen in het Technisch Programma van Eisen.
- De woningen kunnen niet worden opgeleverd aan kopers voordat de aanleg van de openbare ruimte is afgerond.
- Eventuele vertraging in de planning van de aannemer inzake het gereed komen van de woningen zal leiden tot vertraging in aanleg openbare ruimte en tot vertraging in opleveringsdatum van woningen aan kopers. De gemeente aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

De openbare ruimte is aangegeven in tekening 19137 (Bijlage 8).

9. Bijdragen

De Verordening op de heffing en de invordering van precariobelasting van de gemeente Haarlem 2019, laatst gewijzigd op 6 april 2019, is van toepassing.

10. Naamgeving nieuwbouw en plaatsing gevelsteen

Koper is verplicht de nieuwbouw Koningshof te noemen en een VVE met deze naam te (laten) oprichten. Koper laat, met een door de wijkraad te kiezen ontwerper en op basis van door de wijkraad in te brengen ideeën, een gevelsteen ontwerpen, die geplaatst zal worden in een van de nieuwbouwwoningen aan het Zuider Buiten Spaarne.



11. Bouw inrit parkeergarage / bereikbaarheid naastgelegen parkeergarage

De inrit van de parkeergarage voor Koningshof dient te worden aangelegd conform tekening nummer 19126 (Bijlage 9). Deze inrit fungeert thans als inrit voor de parkeergarage van de naastgelegen appartementen/woningen European. Koper dient deze inrit te handhaven tijdens de bouw en de inrit ten alle tijden toegankelijk te houden voor gebruikers van de parkeergarage van European.

12. Vestiging erfdienstbaarheid parkeergarage

De toegang tot de naastgelegen parkeergarage dient te allen tijde beschikbaar te blijven voor het naastgelegen complex European zonder dat daarvoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn. Hiervoor dienen door ontwikkelaar privaatrechtelijke afspraken gemaakt te worden / akte erfdienstbaarheden. De toegang tot de parkeergarage voor de nieuwbouw Koningshof en het naastgelegen complex European dient door de VVE Koningshof te worden beheerd en onderhouden.

13. Woningtoewijziging 4 woningen met nadere eisen

Het verkochte is bestemd voor de bouw van maximaal 18 woningen waarvan 4 woningen met nadere eisen. Hiervoor gelden de volgende eisen:

- 2 woningen maximaal € 200.000,- VON (prijsspeil 2019, excl. parkeerplaats), minimaal 50 m² gbo, parkeernorm 1 parkeerplaats per woning.
- 2 woningen maximaal € 259.225,- VON (prijsspeil 2019, exclusief parkeerplaats), minimaal 60 m² gbo, parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning.

Indexatie van het prijspeil van deze woningen wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Deze 4 woningen dienen met voorrang toegewezen te worden aan kopers die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten. Selectie en toewijziging dient plaats te vinden in overleg met Verkoper. De toewijziging dient als volgt plaats te vinden:

- a. Toewijziging als eerste aan kopers die een huurwoning in het Rozenprieel in Haarlem achterlaten.
- b. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijziging plaatsvinden aan kopers die een huurwoning in Haarlem achterlaten.
- c. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijziging plaatsvinden aan kopers die een huurwoning in Zuid-Kennemerland achterlaten.
- d. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijziging plaatsvinden aan kopers die een huurwoning in Nederland achterlaten.



In alle gevallen dient toewijzing eerst plaats te vinden aan scheefwoners. Indien er geen kandidaten zijn die een sociale huurwoning achterlaten, dan vervallen de toewijzingscriteria.

De doelgroep dient voldoende tijd, minimaal 12 weken, geboden te worden om zich in te schrijven op deze woningen. Koper is verplicht de gemeente inzage in de communicatie, inschrijvingen en toewijzing van de woningen te verstrekken.

14. Definitie Zelfbewoning

Het Verkochte is bestemd voor de bouw van maximaal 18 woningen. Deze woningen zijn uitsluitend bestemd ten behoeve van eigen bewoning. Dit houdt in dat:

1. de rechthebbende van een woning verplicht is de woning uitsluitend:
 - a. te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven; of
 - b. te laten bewonen door:
 - een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) van de rechthebbende van een woonappartement, dan wel
 - een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) van de enig aandeelhouder van de rechthebbende van een woonappartement, waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen:
 - a. nadat de rechthebbende van een woning met nadere eisen (= woningen € 200.000,- VON en 259.225,- VON, prijspeil 2019) de desbetreffende woning gedurende 10 (tien) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke één van de eigenaren als bewoner, dan wel het betreffende familielid zoals in lid 1 sub b omschreven, op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 - b. nadat de rechthebbende van een woning de desbetreffende woning (= overige 14 woningen) gedurende 5 (vijf) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke één van de eigenaren als bewoner, dan wel het betreffende familielid zoals in lid 1 sub b omschreven, op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.



4. Van dit artikel kan alleen worden afgeweken op basis van een door de gemeente af te geven schriftelijke ontheffing en uitsluitend in de volgende situaties:
 - a. verandering van werkring van de rechthebbende van een woonappartement op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de rechthebbende van een woonappartement of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de rechthebbende van een woonappartement door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de rechthebbende van een woonappartement of van een van zijn gezinsleden.

15. Trillingsarm bouwen

Koper dient op de meest trillingsarme wijze te funderen en te bouwen. Dit in verband met de trillingsgevoelige omliggende bebouwing

Koper laat hiervoor een trillingsrisico analyse uitvoeren en deze wordt minimaal 8 weken voor start bouw bij Verkoper ingeleverd ter goedkeuring. Uit deze analyse dient te blijken dat Koper trillingsarm zal bouwen, minimaal trillingsarm conform de voorschriften in het Bouwbesluit, Afdeling 8.1, artikel 8.4. Traditioneel heien wordt op deze locatie niet toegestaan.

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. Uitgiftetekening, tekeningnummer 19126, d.d. 16 oktober 2019.
2. Ontwikkelplan Koper d.d. ...
3. Beeldkwaliteitsplan d.d. oktober 2016.
4. Algemene verkoopvoorwaarden 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004.
5. Coördinatenlijst ligging palen (beschikbaar na sloop opstal).
6. Verkennend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem, afdeling Milieu Bureau Bodem, d.d. 10 maart 2015, projectnummer 29101884.
- 6a. Update bodemonderzoek inclusief PFAS d.d. ..., projectnummer ...
7. Technisch Programma van Eisen d.d. 4 december 2019 en bijlage Liander.
8. Tekening openbare ruimte, tekeningnummer 19137 d.d. 16 oktober 2019.
9. Tekening inrit parkeergarage, tekeningnummer 19126 d.d. 16 oktober 2019.
10. Gunningsdocument.

Artikel 17 Ondertekening

Verkoper,

Koper,

Naam

Naam

Plaats, datum

Plaats, datum