

Projectinformatie

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Bouwkavel ten behoeve van de bouw van grondgebonden eengezinswoningen en 4 lage middeldure koopwoningen.

Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem



VOORBEELD-IMPRESSIE ILLUSTRATIE MARCHEL-WIM VAN DONGEN www.mwvd.nl

Op toplocatie aan het Spaarne en in het centrum van Haarlem gelegen bouwkavel bestemd voor realisatie van woningbouw. De bouwkavel is gelegen op een unieke locatie aan het Spaarne op loopafstand van het centrum van Haarlem.

De totale perceeloppervlakte bedraagt ca. 1.724m².

De grond wordt bouwrijp verkocht ten behoeve van de bouw van maximaal 18 woningen, waarvan 14 grondgebonden koopwoningen en 4 lage middeldure koopwoningen. Parkeren dient half verdiept ondergronds opgelost te worden. Woningen zijn allen bestemd voor zelfbewoning door maximaal 1 huishouden. Voor de 4 lage middeldure koopwoningen zijn nadere eisen gesteld welke in deze projectinformatie zijn geformuleerd.

Het bouwplan moet voldoen aan het vigerend bestemmingsplan en het bij inschrijving in te leveren en door Verkoper goed te keuren bouwplan.

Inhoud

1. Algemene informatie	3
1.1 Locatie	3
1.2 Bereikbaarheid	3
1.3 Bestemming	3
1.4 Milieu informatie.....	5
2. Technische randvoorwaarden.....	7
2.1 Parkeren.....	7
2.2 Electriciteitsvoorziening	7
2.3 Klic melding	7
2.4 Openbare ruimte	8
2.5 Trillingsarm bouwen	8
3. Verkoopprocedure en voorwaarden	9
3.1 Procedure.....	9
3.2 Verkoopdocumentatie	9
3.3 Inschrijving	9
3.4 Compleetheid inschrijving	10
3.5 Geen kosten vergoeding	10
3.6 Planning	10
3.7 Procedurele voorwaarden.....	11
3.8 Gunningscriteria	11
3.9 Geschiktheidseisen	12
3.10 Integriteit	13
3.11 Nota van inlichtingen	13
3.12 Geen aanbestedingsrecht.....	13
3.13 Bezwaar	14
3.14 Kosten koper	14
3.15 Fiscaliteit	14
3.16 Zekerheidsstelling.....	14
3.17 Zakelijke lasten	14
3.18 Koopakte, clausules en voorwaarden	14
3.19 Algemene verkoopvoorwaarden	14
3.20 Notaris	15
4. Duurzaamheid	16
4.1 Weging op basis van BPKV (beste prijs kwaliteit verhouding)	16
4.2 Circulaire economie	16
5. Documentatie	17
6. Disclaimer	18
7. Informatie.....	18



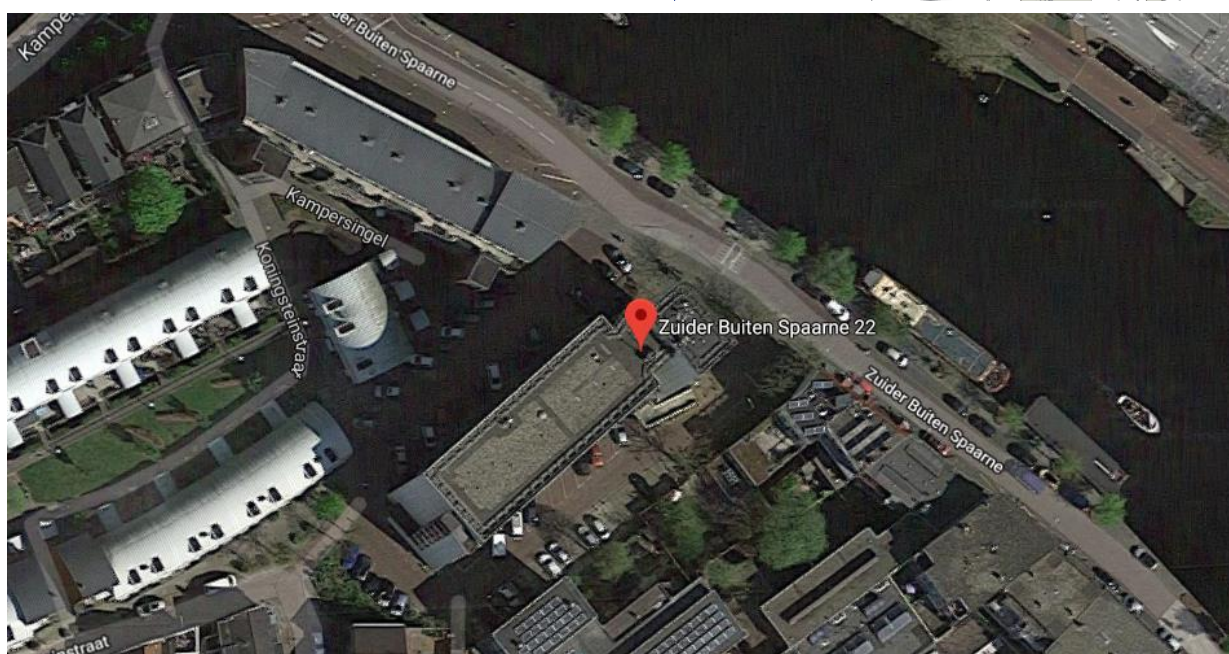
Bebouwing

-  1 bebouwing langs Spaarne
-  2 aansluiting op laagbouw European
-  3 bebouwing Koningsteinstraat

Buitenruimte

-  A binnentuin (gedeeltelijk op dek) - collectief
-  B plantsoen - openbaar [zoekgebied]
-  C Koningsteinstraat - openbaar

-  **verbijzondering**



1. Algemene informatie

1.1 Locatie

Op toplocatie aan het Spaarne en in het centrum van Haarlem gelegen bouwka­vel bestemd voor de realisatie van woningbouw. De bouwka­vel is gelegen op een unieke locatie aan het Spaarne op loopafstand van het centrum van Haarlem. De belendingen zijn woningen en een basisschool / kinderdagverblijf.

1.2 Bereikbaarheid

Busverbinding op loopafstand gelegen aan de Turfmarkt. Treinstation Haarlem-Centrum (5 minuten fietsen). N205 / A5 – A9 op < 1 km gelegen.

1.3 Bestemming

Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: “Rozenprieel” vastgesteld 28 februari 2017. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en voor het gehele bestemmingsplan, voorschriften en bijlagen wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bestemming is:

- Enkelbestemming Woongebied-Koningshof.
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Functieaanduiding gemengd (voorzijde)
- Functieaanduiding verblijfsgebied (midden)
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2 (midden)
- Functieaanduiding wonen (achterzijde)

Er mogen maximaal 18 woningen gebouwd worden, waarvan 14 grondgebonden koopwoningen en 4 lage middeldure koopwoningen. Parkeren dient half verdiept ondergronds opgelost te worden.

Van toepassing is het Beeldkwaliteitsplan Koningstein oktober 2016. Belangrijke onderdelen hieruit zijn onder andere:

- Het bouwen van individueel ogende herenhuizen die zich qua maat en schaal voegen in het patroon van bestaande woon-werkwoningen aan het Spaarne.
- In het BKP is opgenomen dat er appartementen (maximaal 4) kunnen worden gebouwd als onderdeel van de Spaarne wand. De woningen aan de wijkzijde worden omschreven als eengezinswoningen/ dekwoningen.
- Het binnengebied wordt semi openbaar, in eigendom en beheer van de toekomstige VVE. Dit betekent dat de toegangen tot het dek 's avonds afgesloten moeten kunnen worden. De voorzieningen hiervoor moeten mee-ontworpen worden en onderdeel zijn van het plan. Het binnengebied dient een groene uitstraling te hebben met plantvakken en privétuinen. Ter plaatse van de plantenbakken en de tuinen dient de grondlaag ten behoeve van beplanting minimaal 80 cm te zijn.
- De pijlen in het binnengebied geven aan dat er over het dek in twee richtingen voor voetgangers een verbinding en toegang moet zijn. Op die manier wordt het dek op verschillende manieren ontsloten vanaf de omliggende straten en het aanliggende dek van de European woningen.
- In de parkeergarage worden één of meerdere bomen geëist die in de volle grond staan. Het is de bedoeling dat natuurlijk wordt geventileerd door uitsparingen in het dek. Het is niet toegestaan om ontlu­chtingsvoorzieningen op het dek te plaatsen die niet ondergeschikt zijn aan de groene inrichting van het binnengebied.

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd welke zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, o.a. Akoestisch onderzoek, Archeologisch onderzoek, Luchtkwaliteitsonderzoek, Quickscan Flora en Fauna, Verkennend Bodemonderzoek.

De gemeente zal niet meewerken aan een aanvraag tot binnenplanse vrijstelling buiten de erfgrans.
De voorbeeld-impressie is slechts bedoeld als voorbeeld en hieraan kunnen rechten worden ontleend.

Bij levering zullen in de leveringsakte aanvullend op het vigerend bestemmingsplan de volgende bedingen worden opgenomen;

- Uitsluitend realisatie van maximaal 14 grondgebonden eengezinswoningen en 4 woningen met nadere eisen en voor het overige binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.
- De 4 woningen met nadere eisen dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 2 koopwoningen met een maximum VON-prijs van € 259.225,- (prijsspeil 2019) en minimaal 60m² gbo. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,3 per woning inclusief bezoekersparkeren.
 - 2 koopwoningen met een maximum VON-prijs van € 200.000,- (prijsspeil 2019) en minimaal 50m² gbo. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1 per woning inclusief bezoekersparkeren.
 - Indexering van de genoemde woningprijzen wordt jaarlijks door B&W vastgesteld
 - Er geldt een anti-speculatie beding zoals opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem met een termijn van 20 jaar.

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 via Woonservice. De toewijziging dient als volgt plaats te vinden:

1. Toewijzing als eerste aan kopers die een huurwoning in het Rozenprieel in Haarlem achterlaten.
2. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijzing plaatsvinden aan kopers die een huurwoning in Haarlem achterlaten.
3. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijzing plaatsvinden aan kopers die een huurwoning in Zuid-Kennemerland achterlaten.
4. Indien er geen kopers in deze categorie zijn, kan toewijzing 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 achtergelaten, dan vervallen de toewijzigingscriteria.

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.

- Koper dient het bij inschrijving ingediende plan welke de goedkeuring van de gemeente behoeft ook te realiseren en hiervoor een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
- De woningen zijn allen bestemd voor de bouw van grondgebonden eengezinswoningen ten behoeve van zelfbewoning door maximaal 1 huishouden.
- Studentenhuisvesting, bed&breakfast, shortstay, kamerverhuur, woongemeenschappen en vergelijkbare vormen van deelbewoning in de breedste zin des woords zijn niet toegestaan.
- Het 'Beeldkwaliteitsplan Koningstein oktober 2016' beschrijft randvoorwaarden en is toetsingskader voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, hieraan dient het plan behorende bij de inschrijving te voldoen.
- Ontwikkelaar 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.

1.4 Milieu informatie

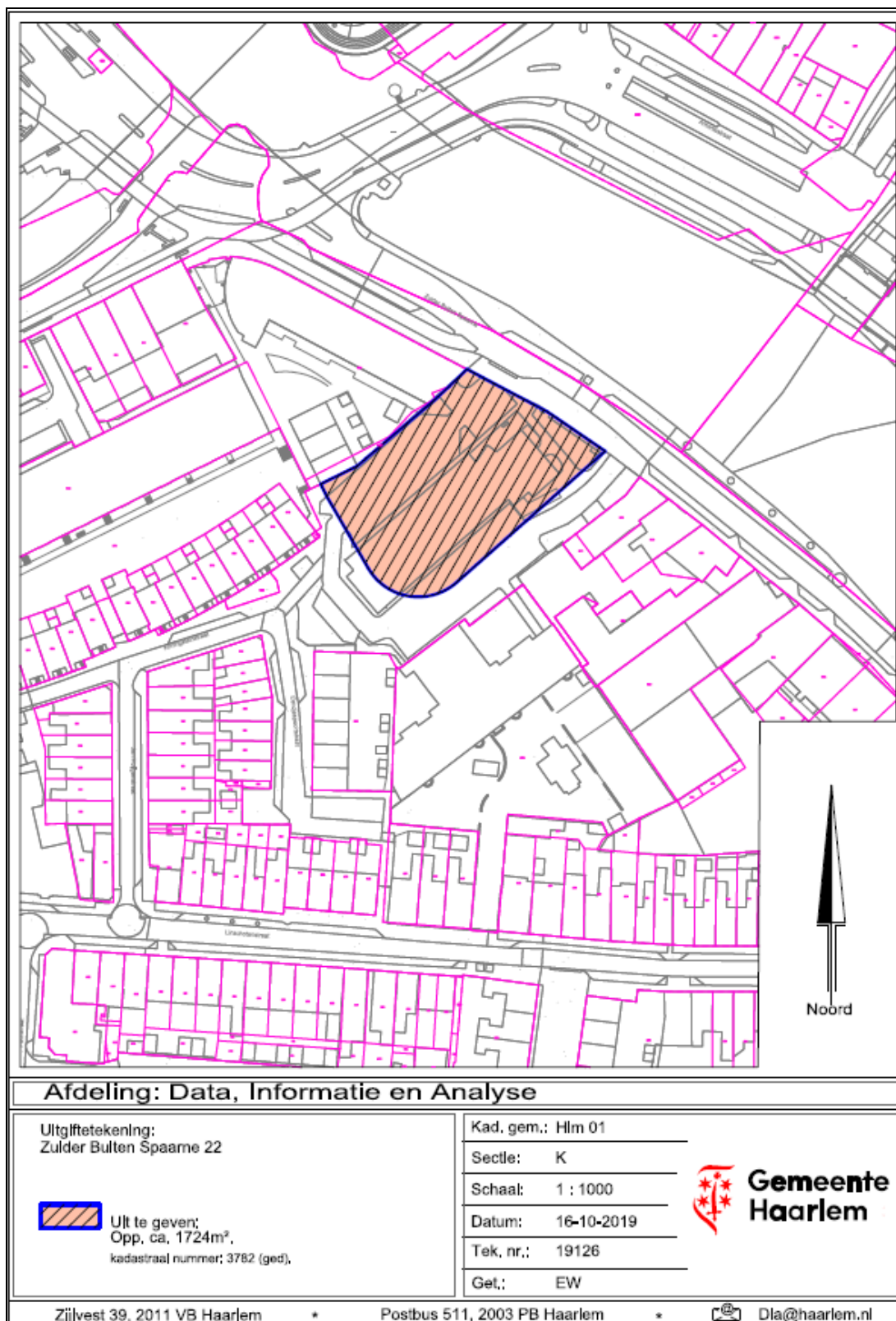
Diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Er zal sprake zijn van levering van bouwrijpe grond geschikt voor het woongebruik.

Onder bouwrijpe grond wordt verstaan:

- Grond die milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik.
- Vrij is van kabels en leidingen.
- 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 tot vlak onder maaiveldniveau.
- Het ontgraven, storten en / of afvoeren van grond ten behoeve van het bouwplan, funderingen, half verdiepte parkeergarage etc, zijn voor rekening van Koper.
- Er is een verkennend bodemonderzoek van 2015 welke na sloop nog zal worden geactualiseerd en voorzien van een onderzoek P-fas. De stortkosten hieruit voortvloeiend zijn voor rekening van ontwikkelaar.
- Archeologisch onderzoek en mogelijke gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico van ontwikkelaar.

In de concept koopakte is een clause omtrent de bodemgesteldheid opgenomen.

Uit te geven perceel:



Bovenstaande voorlopige uitgiftetekening is opgesteld door gemeente. Een definitief perceel zal nog worden gevormd door de projectnotaris. Onder- of overmaat leidt in geen geval tot verrekening van de koopsom.

2. Technische randvoorwaarden

2.1 Parkeren

De kosten voor aansluiting op en aanpassing van de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van Koper. De parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd half verdiept onder de nieuwbouw en de (gezamenlijke) inrit zal aan de Spaarnezijde meest rechts gesitueerd worden voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Ontwikkelaar dient rekening te houden met de omstandigheid dat het eerste deel van de inrit een gezamenlijke inrit met het naastgelegen Appartementencomplex is. Voor dit deel dient ontwikkelaar met de eigenaren / V.V.E. van het naastgelegen complex afspraken te maken over de uitvoering. De toegang tot de naastgelegen parkeergarage dient te allen tijde beschikbaar te blijven voor het naastgelegen complex zonder dat daarvoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn. Hiervoor dienen door ontwikkelaar privaatrechtelijke afspraken gemaakt te worden / akte erfdienstbaarheden.

Het project dient te worden gerealiseerd met een zelfstandige parkeerfaciliteit conform de “2^e wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem” d.d. 27 februari 2019 en hiervoor gelden de minimale normen (prijsspeil 2019):

1. Bij woningen (midden) onder € 376.395,- V.O.N. 1,3 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
2. Bij woningen (duur) vanaf € 376.395 V.O.N. 1,5 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
3. Bij de woningen van maximaal € 259.225,- V.O.N. 1,3 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
4. Bij de woningen van maximaal € 200.000,- V.O.N. 1 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.

De genoemde woningprijzen zijn exclusief verplichte aanschafkosten 1^e parkeerplaats.

De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet worden toegepast half verdiept onder de nieuwbouw. Het exacte aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen op basis van bovengenoemde norm blijft gehandhaafd onafhankelijk van toekomstig beleid. Ontwikkelaar dient ervoor zorg te dragen dat het parkeerterrein is afgesloten ter voorkoming van gebruik door anderen dan bewoners en/of bezoekers van de te realiseren woningen. Per woning dient minimaal 1 parkeerplaats mee verkocht te worden aan de kopers van de te realiseren woningen welke parkeerplaats eeuwigdurend en onlosmakelijk aan de betreffende woning verbonden zal moeten blijven. Overige parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen en mogen niet aan derden worden verkocht of verhuurd. Indien er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan bepaald is binnen de bovengenoemde parkeernormen mogen deze extra parkeerplaatsen los worden verkocht waarbij de parkeerplaatsen voor bezoekers die op basis van de norm zijn aangelegd, niet verkocht mogen worden. De parkeergarage dient door de bewoners en / of een op te richten V.V.E. gezamenlijk te worden beheerd. Bij de levering van de woningen dienen bovenstaande eisen juridisch te worden geborgd.

2.2 Electriciteitsvoorziening

De nutsvoorzieningen voor de gehele wijk staan nu tijdelijk op de kade maar moeten teruggebracht worden in de nieuwbouw. In overleg met de nutsbedrijven moet er een traforuimte op maaiveldniveau ingebracht worden. De technische specificaties van deze ruimte zijn opgenomen in het Technisch Programma van Eisen. Ontwikkelaar dient zelf de maatvoering met nutsbedrijven af te stemmen; verwezen wordt naar het Technisch Programma van Eisen.

2.3 Klic melding

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.

2.4 Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte bij de gemeente in eigendom zal blijven. De gehele aanleg en inrichting van deze ruimte conform het Technisch Programma van Eisen en HIOR is voor rekening en risico van gemeente, waarbij de volgende procesafspraken zullen gelden:

- 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.

Over het gebruik van het openbaar gebied als bouwplaats in relatie tot de aanleg van de openbare ruimte dienen schriftelijke afspraken te worden gemaakt. Voor het gebruik van de openbare ruimte is de precario verordening van toepassing.

2.5 Trillingsarm bouwen

Koper dient op de meest trillingsarme wijze te funderen en te bouwen. Dit in verband met de trilling gevoelige 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.

3. Verkoopprocedure en voorwaarden

3.1 Procedure

Verkoop geschiedt middels inschrijving. Communicatie inzake de procedure vindt uitsluitend plaats via verkopend makelaar Bedrijfslocatie.NL Bedrijfsmakelaars-Taxateurs. De verkoop is ook gecommuniceerd via TenderNED. Hetgeen in deze projectinformatie of de nota van inlichtingen is weergegeven met betrekking tot de procedure prevaleert boven informatie op TenderNED.

3.2 Verkoopdocumentatie

Een inschrijving dient gebaseerd te zijn op alle verkoopdocumenten genoemd in de Documentatie, alsmede de aanvullende bepalingen in deze projectinformatie en nota van inlichtingen. Marktpartijen zijn in de gelegenheid vragen in te dienen en er zal een nota van inlichtingen worden opgemaakt, welke deel uitmaakt van de Documentatie.

Deze projectinformatie en de in de Documentatie genoemde verkoopdocumenten en daarin opgenomen voorwaarden maken uitdrukkelijk onderdeel uit van de verkoop. Door het indienen van een inschrijving verklaart inschrijver zich akkoord met en gebonden aan deze documenten en de daarin genoemde voorwaarden. Indien inschrijver meent dat er verkoopdocumenten ontbreken dan wel indien de in deze projectinformatie, de Documentatie en/of andere informatie of stukken met betrekking tot deze verkoop (procedurele) onjuistheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden bevatten dient inschrijver dit binnen 5 werkdagen na ontvangst van de stukken bij verkopend makelaar te melden, bij gebreke waarvan inschrijver zich, zowel in als buiten rechte, niet (meer) daarop kan beroepen. Niet, dan wel niet tijdige melding hiervan zijn voor risico van inschrijver.

3.3 Inschrijving

Een inschrijving dient uiterlijk op Sluitingsdatum inschrijving (zie planning) uiterlijk 16.00 uur bij de receptie van projectnotaris te worden ingeleverd. De aanbieding dient in een gesloten envelop te worden ingeleverd. Inschrijver ontvangt bij afgifte een ontvangstbevestiging. Tevens is het mogelijk de inschrijving per mail te versturen aan de projectnotaris. Inschrijver draagt zelf het volledige risico van tijdige en volledige inlevering van de inschrijving. De notaris opent en registreert alle inschrijvingen in het bijzijn van verkopend makelaar.

De inschrijving dient compleet inclusief de gevraagde bijlagen, onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden te zijn, uitgedrukt in euro's op basis van de voorwaarden en informatie zoals opgenomen in deze projectinformatie en de Documentatie. De inschrijving dient via het inschrijfformulier ingediend te worden en ondertekend te zijn door een (blijkens het handelsregister en ID bewijs) bevoegd persoon. De inschrijving dient gestand te worden gedaan tot het moment van definitieve gunning van gemeente Haarlem. Indien de inschrijving niet aan alle voorwaarden uit deze projectinformatie en Documentatie voldoet, behoudt Verkoper zich het recht voor deze terzijde te leggen.

De gemeente beoordeelt de volledigheid en inhoud van de inschrijvingen. Zodra de gemeente besloten heeft aan welke partij gegund zal worden, zal dit gunningsvoornemen aan inschrijvers worden gecommuniceerd middels een brief. Indien inschrijvingen onvolkomenheden bevatten of niet compleet zijn behoudt de gemeente zich het recht voor hierop alsnog navraag te doen bij betreffende inschrijver en hiermee de inschrijving alsnog geldig te verklaren. Voor de wijze waarop bezwaar dient te worden gemaakt wordt verwezen naar de bijlage.

3.4 Compleetheid inschrijving

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de inschrijving wordt deze getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier
2. Een volledig ingevulde en ondertekende Eigen verklaring (bijlagen behorende bij de Eigen Verklaring hoeven niet te worden ingediend bij inschrijving).
3. Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente)
4. Een korte beschrijving en een verbeelding / artist impression, passend in het beeldkwaliteitsplan van het te realiseren project.
5. Een plan van aanpak en planning met betrekking tot de realisatie.
6. Achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij.
7. Geldig legitimatiebewijs en, indien van toepassing, K.v.K. uittreksel van maximaal 1 maand oud en ondertekende UBO verklaring.
8. Gegarandeerde GPR-score (zie concept koopakte).

Voor deelname aan de inschrijving dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen. Daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde. Op voorhand worden geen stukken / bijlagen gevraagd die als bijlage bij de Eigen Verklaring dienen. Bij voorgenomen gunning zal de gemeente mogelijk stukken opvragen. Deze stukken dienen alsdan binnen 8 werkdagen na het verzoek van de gemeente te worden ingediend. Inschrijver dient de stukken voor inzage gereed te hebben.

Verkoper zal op basis van de inschrijvingen via de projectnotaris een selectie maken van potentiële kopers waarbij in eerste instantie wordt geselecteerd op het grondbod en duurzaamheid. Het plan van aanpak voor het uit te voeren ontwikkelplan wordt vervolgens getoetst op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit in relatie tot het beeldkwaliteitsplan.

3.5 Geen kosten vergoeding

Verkoper verstrekt geen vergoeding van enigerlei kosten, compensatie en/ of schade die het gevolg zijn van deelname aan de onderhavige verkoopprocedure, ook niet in het geval Verkoper mocht besluiten niet tot verkoop over te gaan of de verkoop op basis van afwijkende condities te sluiten.

3.6 Planning

De indicatieve planning is als volgt:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| • Publicatie stukken Tendered | : 12 december 2019 |
| • Indienen vragen | : uiterlijk 31 januari 2020 |
| • Nota van Inlichtingen | : 12 februari 2020 |
| • Sluitingsdatum inschrijving | : 4 maart 2020, 16.00 uur |
| • Besluit voorgenomen gunning | : 1 mei 2020 |

Collegebesluit, gunning en levering zijn (onder voorbehoud van wijzigingen) gepland Q2/Q3 2020.

Na voornemen tot gunning dient bestuurlijke goedkeuring plaats te vinden (College van B&W, Commissie en gemeenteraad). Nadien vindt definitieve gunning plaats en zal de koopakte door de gemeente ondertekend worden. Levering dient uiterlijk 3 weken na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop / ondertekening koopakte plaats te vinden. Inschrijver dient zijn / haar bieding tot het moment van tekenen koopakte gestand te doen. Indien er wijzigingen zijn in de planning, zal dit worden gecommuniceerd aan aangemelde gegadigden via verkopend makelaar.

3.7 Procedurele voorwaarden

Alleen tijdige, volledig ingevulde inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken.

Voorwaarden voor de inschrijving zijn:

1. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal;
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een inschrijving doen;
3. Verkoper behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen;
4. Verkoper behoudt zich het recht voor het verkochte te gunnen aan de gegadigde van haar keuze zonder daartoe gehouden te zijn aan uitleg omtrent deze besluitvorming;
5. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, bestuurders of (project)medewerkers van het project, de gemeente Haarlem inzake deze inschrijving;
6. Verkoper houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om niet tot selectie of tot gunning over te gaan.

3.8 Gunningscriteria

Als basis voor de gunning van de verkoop gelden gunningscriteria en geschiktheidsvereisten zoals hieronder beschreven. Deze worden tevens beschreven in het gunningsdocument.

Minimum eisen

De inschrijving dient te voldoen aan de minimum eisen zoals omschreven in de projectinformatie en (concept)koopovereenkomst. Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimum eisen kunnen ongeldig worden verklaard en terzijde gelegd.

Duurzaamheid

Voor het beoordelen en valideren van duurzaamheidseisen maakt de gemeente Haarlem gebruik van GPR Gebouw. Voor de eisen van duurzaamheid wordt verwezen naar de informatie in het gunningsdocument en hetgeen hierover bepaald in de documentatie waaronder deze projectinformatie.

Grondbieding

Voor gunning geldt een minimale verkoopprijs van € 3.250.000 k.k te vermeerderen met op moment van levering geldende B.T.W. (thans 21% B.T.W.).

- Inschrijver brengt een grondbieding uit, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de aanwezige funderingspalen niet worden hergebruikt.
- In het kader van duurzaamheid en het voorkomen van trilling-overlast in de directe omgeving (bij het heien van nieuwe funderingspalen), laat gemeente de mogelijkheid tot hergebruik van de aanwezige funderingspalen onderzoeken. Het mogelijke hergebruik van funderingspalen kan pas onderzocht worden als de opstal gesloopt is (op het moment van start van verkoop grond is deze opstal nog niet gesloopt).
- Indien hergebruik van de aanwezige funderingspalen mogelijk is, kan dit tot een kostenvoordeel voor Koper leiden.
- Eventueel hergebruik van aanwezige funderingspalen is een pilot in Haarlem. Om deze reden vallen de voordelen aan Koper toe. Ook eventuele nadelen zijn voor rekening en risico van Koper.
- Bij hergebruik van de funderingspalen, valt koop van de grond in overdrachtsbelasting. Dit betekent een fiscaal nadeel voor de gemeente omdat btw op sloopkosten niet aftrekbaar is.

Dit nadeel dient volledig betaald te worden door Koper (in aanvulling op de koopsom).

- Indien de Koper wil opteren voor een btw-belaste levering dan is de Verkoper bereid te onderzoeken of hier medewerking aan kan worden verleend.

De inschrijving dient te voldoen aan de opgegeven minimum eisen en uitsluitingsgronden bij de verkoop zoals aangegeven in de projectinformatie (o.a. doch niet limitatief; definitie soort en gebruik woningen, planning realisatie, voldoen aan voorwaarden concept koopakte, onvoorwaardelijke bieding, gestanddoeningstermijn etc.).

De gemeente houdt zich uitdrukkelijk het recht voor niet over te gaan tot gunning.

De gemeente is nadrukkelijk op zoek naar een haalbaar en uitvoerbaar plan en de zekerheid dat het plan wordt uitgevoerd conform de beoogde planning. Koper verplicht zich tot het realiseren van het bij inschrijving ingediende ontwikkelplan, welke de goedkeuring van de gemeente behoeft (beoordeling inschrijving en beoordeling ARK/welstand).

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

Verkoper zal geen schadevergoeding innen als vertraging van de realisatie buiten de schuld van Koper is en / of het gevolg is van een beroepsprocedure en / of de gemeente.

3.9 Geschiktheidseisen

De partij aan wie Verkoper voornemens is te gunnen dient voorafgaand aan definitieve gunning aan te geven dat voldaan wordt aan de volgende geschiktheidseisen:

- Financiële en economische draagkracht (Omzeteis).
- Behaalde omzet aantonen met een (vastgestelde en openbaar gemaakte) jaarrekening over de laatste 2 boekjaren voorzien van een voorlopige begroting lopende boekjaar en accountantsverklaring. Verkoper wil vaststellen dat de partij aan wie de verkoper voornemens is te gunnen voldoende draagkrachtig is om de realisatie van het project te verwezenlijken.
- Voor elke kandidaat koper geldt een uitdrukkelijk voorbehoud uitkomst Customer Due Diligence. Dit betekent dat koper moet aangeven welke entiteit als koper optreedt, wat het voorgenomen gebruik / plan tot ontwikkeling is, wie als financier optreedt en of er andere partijen betrokken zijn bij de transactie. Tevens dient door de gegadigde waaraan Verkoper voornemens is te gunnen een Verklaring omtrent gedrag te worden overhandigd.

- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.
- Voor alle Gegadigden geldt dat zij de zogenaamde kerncompetenties dienen aan te tonen. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring op het gebied van woningbouw ontwikkeling. Deze kerncompetenties kunnen door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) worden aangetoond. Indien gegadigde zelf niet beschikt over deze kerncompetenties dient gegadigde aan te geven welke partijen betrokken zullen zijn bij de realisatie.

3.10 Integriteit

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 integriteitsclausule zoals opgenomen in de concept koopakte, die tevens deel uit maakt van de koopovereenkomst.

Door ondertekening van de overeenkomst, verklaart Koper met de integriteitsclausule in te stemmen.

Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden.

3.11 Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen over het bouwkaavel en de verkoopprocedure kunnen uitsluitend via info@bedrijfslocatie.nl tot en met de bij de planning genoemde datum voor inleveren worden gesteld. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Verkoper van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden. De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de bij de planning genoemde datum van publiceren door Verkoper worden beantwoord. Verkoper beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke zal worden gepubliceerd.

Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Documentatie behorende bij deze verkoop. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op de Documentatie en in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze projectinformatie.

3.12 Geen aanbestedingsrecht

Verkoper is niet gebonden door - en sluit uitdrukkelijk de toepassing uit van - de basisprincipes van openbaar aanbestedingsrecht. Verkoper behoudt zich het recht voor om - op ieder moment - de verkoopprocedure, de koopovereenkomst en enig ander document in relatie tot het object te wijzigen en onderhandelingen voort te zetten met andere partijen. Dit voorbehoud wordt in de breedste zin van het woord gemaakt. Verkoper kan haar rechten uitoefenen zoals het haar goedgevindt, zonder dat zij daarvoor redenen hoeft aan te geven. Verkoper behoudt zich in het bijzonder het recht voor:

- Aanbiedingen ingediend na sluitingsdatum en/of onvolledige aanbiedingen al dan niet te accepteren;
- Te onderhandelen met één of meer andere partijen die al dan niet een aanbieding hebben gedaan;
- Te gunnen aan een andere partij dan de partij met de hoogste aanbieding dan wel aan een partij die geen aanbieding heeft gedaan;
- Te besluiten niet tot gunning over te gaan.

Mocht het zo zijn dat er geen geldige biedingen binnen komen dan behoudt de gemeente zich tevens het recht voor in contact te treden met de markt om te onderhandelen of een koopovereenkomst te sluiten. Door een inschrijving in te dienen, gaat inschrijver akkoord met het bepaalde in deze alinea en doet inschrijver afstand van alle rechten tot het maken van bezwaar tegen (delen van) de verkoopprocedure.

3.13 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen het Gunningsbesluit dan dient hij dit te melden bij de Verkoper via het e-mailadres: koningstein@haarlem.nl. Mocht de inschrijver in rechte willen opkomen tegen het Gunningsbesluit, dan dient hij dit binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het besluit door de Verkoper een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen dat besluit van de Verkoper. Het geding is aanhangig vanaf de dag van dagvaarding (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Gegadigde niet binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het besluit daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Inschrijver geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot het besluit.

3.14 Kosten koper

Alle kosten terzake van de koop en levering, waaronder ook de B.T.W. zijn voor rekening van Koper.

3.15 Fiscaliteit

Uitgangspunten bij levering zijn:

- In het kader van duurzaamheid heeft hergebruik van de aanwezige funderingspalen de voorkeur van Verkoper. Bij gebruik van de aanwezige funderingspalen 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 projectkosten niet aftrekbaar is. Dit nadeel ad € 100.000,- dient volledig betaald te worden door Koper (in aanvulling op de koopsom).
- Als de aanwezige funderingspalen niet kunnen worden gebruikt als fundering voor de nieuwbouw dan is de levering van de grond belast met 21% BTW.
- 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.

3.16 Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling die door Koper moet worden verstrekt bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom, als waarborgsom te voldoen bij ondertekening koopovereenkomst. De waarborgsom wordt niet verrekend met de te betalen koopsom maar blijft na juridische levering bij de projectnotaris in depot totdat het project volledig conform afspraak is gerealiseerd. Over de waarborgsom wordt door Verkoper en notaris geen rente vergoed.

3.17 Zakelijke lasten

Baten en lasten zijn vanaf juridische levering voor rekening van Koper.

3.18 Koopakte, clausules en voorwaarden

De concept koopakte met toepasselijke voorwaarden is gepubliceerd onder voorbehoud van wijzigingen door Verkoper.

Verkoop geschiedt uitdrukkelijk onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring gemeente.

3.19 Algemene verkoopvoorwaarden

De Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004) zijn grotendeels van toepassing. Verwezen wordt naar de concept koopakte.

3.20 Notaris

Krans Notarissen

Postbus 104 - 2000 AC Haarlem

Van Eedenstraat 20 - 2012 EM Haarlem

T (023) 531 93 98 F (023) 532 94 41

E notarissen@kransnotarissen.nl

4. Duurzaamheid

4.1 Weging op basis van BPKV (beste prijs kwaliteit verhouding)

De ontwikkeling dient conform de gestelde eisen in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de wetgeving en het Haarlemse Klimaatakkoord duurzaam te worden ontwikkeld. Tevens is de bouw van gasloze nieuwbouw verplicht.

Voor meer informatie over de aspecten van duurzaamheid en hoe deze worden meegewogen wordt verwezen naar de gunningscriteria (zie Gunningsdocument).

Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekensheet toegevoegd in de documentatie. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt.

De GPR-score welke door Koper is ingediend, dient ook daadwerkelijk als minimum vereiste voor de realisatie van het plan. Indien de GPR-score lager uitvalt, is Koper aan Verkoper een boete verschuldigd van € 500.000,- welke zonder tussenkomst van de rechter onmiddellijk opeisbaar is.

Eventueel aan te brengen voorzieningen voor duurzame energiewinning dienen op het verkochte perceel te worden opgelost.

4.2 Circulaire economie

Ook dient er rekening te worden gehouden met het bevorderen van de circulaire economie o.a. door hergebruik funderingspalen indien mogelijk.

5. Documentatie

De volgende documentatie is beschikbaar op Tendered en kan per mail worden opgevraagd. Tevens zijn diverse documenten te raadplegen via het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl

1. Projectinformatie Bouwkavel Koningstein, Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem
2. Inschrijvingsformulier
3. Eigen verklaring
4. Gunningsdocument Koningstein
5. Rekensheet gunning verkoop bij inschrijving Koningstein
6. Nota van inlichtingen (separaat volgens planning)
7. Bibob formulier Haarlem (wordt later gepubliceerd)
8. Aankondiging van een opdracht
9. Concept koopovereenkomst
10. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem
11. Beeldkwaliteitsplan Koningstein oktober 2016
12. Verkennend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem, afdeling Milieu, bureau bodem, 10 maart 2015, projectnummer 29101884
13. Uitgifte tekening 19126_Concept uitgifte Zuider Buiten Spaarne 22_16-10-2019
14. Uitgifte tekening 19137_Gronduitgifte openbaar gebied Zuider Buiten Spaarne 22._16-10-2019
15. Technisch Programma van Eisen 2019941752 PvE Koningstein
16. PvE Bijlage 1: aanvullende voorwaarden Liander N.V.
17. Fotobijlage
18. Uittreksel kadastrale kaart
19. Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018

6. Disclaimer

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat de in deze projectinformatie verstrekte gegevens slechts indicatief zijn. Bedrijfslocatie.NL en de verkoper van het object aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, maten etc.) zijn soms verkregen uit mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

De eventueel bijgevoegde tekeningen worden slechts verstrekt om inzicht te geven in de maatvoering en indeling van de betreffende ruimte en kunnen niet voor een ander doel worden gebruikt. Van belang zijnde documentatie, is bij Bedrijfslocatie.NL op te vragen.

7. Informatie

Voor meer informatie of projectdocumentatie kunt u contact opnemen met onze makelaars of kijken op www.bedrijfslocatie.nl.

Bedrijfslocatie.NL *Bedrijfsmakelaars- Taxateurs*

Oudeweg 8^E 2031 CC HAARLEM

Tel: 023-5251525

www.bedrijfslocatie.nl / info@bedrijfslocatie.nl