



**gemeente**  
**Haarlemmermeer**

# **KOOPOVEREENKOMST**

## **LOCATIE OUDE MAVO TE ZWANENBURG**

**Definitieve versie/LHE**  
**25 maart 2022**

paraaf Gemeente:

koopovereenkomst Oude Mavo  
Hart van Zwanenburg

paraaf Koper:

## KOOPOVEREENKOMST

### LOCATIE OUDE MAVO TE ZWANENBURG

#### De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Haarlemmermeer**, gevestigd Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het besluit d.d. 26 oktober 2021, nummer 2021.0002387, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, mevrouw mr. M.J.M. Koopman, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van \_\_\_\_\_ met kenmerk \_\_\_\_\_, hierna te noemen: de "**Gemeente**",  
en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **bedrijfsnaam@**, statutair gevestigd te plaats, kantoorhoudende aan de adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @@@, te dezen bevoegd en rechtsgeldig vertegenwoordigd door naam directie, in zijn/haar hoedanigheid als functie, hierna te noemen: "**Koper**";

De Gemeente en Koper hierna samen te noemen: "**Partijen**",

#### **zijn, overwegende dat:**

- A. De Gemeente eigenaar is van de gronden gelegen aan de Dennenlaan 135 te Zwanenburg, ook wel bekend als de "Locatie Oude Mavo";
- B. De gemeenteraad op 27 januari 2022 het bestemmingsplan "Zwanenburg Dennenlaan 135" heeft vastgesteld, dat ter plaatse woningbouw mogelijk maakt;
- C. De Gemeente een deel van de gronden – het Verkochte, zoals hierna gedefinieerd – aan Koper wenst te verkopen ten behoeve van de bouw van achttien (18) woningen;
- D. De Gemeente een tender heeft uitgeschreven voor deze planontwikkeling;
- E. Koper op [datum] een aanbieding heeft gedaan om te komen tot aankoop en planontwikkeling van het Verkochte;
- F. De aanbieding van Koper op grond van de in de tender opgenomen voorwaarden en uitgangspunten als winnende inschrijving is beoordeeld;

- G. De Gemeente Koper in de gelegenheid wil stellen het Verkochte te ontwikkelen met inachtneming van de in deze Overeenkomst, de in de gunningsleidraad en in de overige aan de tender verbonden documenten, neergelegde voorwaarden en uitgangspunten.

**overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1. Definities**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene verkoopvoorwaarden: de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 25 juni 2019 (**Bijlage 1**).

Bouwplan: het ontwerp dat ziet op de bebouwing van het Plangebied met nieuwe bouwwerken.

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Koper te realiseren bouwprogramma bestaande uit achttien (18) woningen met toebehoren.

Definitief Ontwerp Bouwplan (DO-Bouwplan): het door Koper te vervaardigen definitief ontwerp met betrekking tot het Bouwplan in het Plangebied.

DIOR: de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente (versie 2015), Partijen genoegzaam bekend en te raadplegen op de website van de Gemeente (<https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download>).

GBO: gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Juridische Levering: de juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de daartoe bestemde openbare registers).

Kavelpaspoort: het kavelpaspoort 'Locatie oude Mavo – Zwanenburg', d.d. 5 november 2021 (**Bijlage 2**).

Openbaar Toegankelijke Ruimte: het gedeelte van het Plangebied dat wordt (her)ingericht als openbaar toegankelijke ruimte voor openbaar gebruik en in eigendom zal blijven van Koper c.q. diens rechtsopvolger(s), waarbij de verplichting tot instandhouding en onderhoud op Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) zal rusten, zoals aangegeven met schuine arcering rondom het bouwvlak op de situatietekening d.d. 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst 'Oude Mavo', inclusief de considerans en bijlagen daarbij.

Plangebied: het gebied dat met schuine arcering is ingekaderd op de situatietekening d.d. 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

Structuurontwerp: het door Koper bij de inschrijving ingediende structuurontwerp met betrekking tot het Bouwplan en het Openbaar Gebied in het Plangebied met kenmerk ... d.d. ... (**Bijlage 6**).

Verkochte: de percelen grond, gelegen aan de Dennenlaan 135 te Zwanenburg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A, nummers 10233, 10067 (ged.) en 10232 (ged.), ter grootte van in totaal circa 2.891 m<sup>2</sup>, een en ander zoals met schuine arcering aangegeven op de situatietekening d.d. 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

Voorlopig Ontwerp Bouwplan (VO-Bouwplan): het door Koper vervaardigde voorlopig ontwerp met betrekking tot het Bouwplan in het Plangebied.

## **Artikel 2. Algemene bepalingen**

1. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst.
2. Op deze Overeenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden (van toepassing, tenzij daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken).
3. In geval van strijdigheid van de Algemene verkoopvoorwaarden met deze overeenkomst, prevaleert deze Overeenkomst.

## **Artikel 3. Koop en verkoop**

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt, het Verkochte, zoals onder de in de notariële akte van levering overeen te komen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en voorts onder de hierna omschreven bedingen.

## **Artikel 4. Koopprijs**

De koopprijs voor de totale uitgeefbare kavel bedraagt € @@@@ € @totaalbedrag koopprijs in cijfers@, zegge **totaalbedrag koopprijs in letters euro@** te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting.

## **Artikel 5. Juridische Levering**

1. De notariële akte van levering van het Verkochte vindt, overeenkomstig artikel 2.6 van de Algemene verkoopvoorwaarden, plaats uiterlijk vier (4) weken nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning of zoveel eerder als Partijen overeenkomen. De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.
2. Vanaf de datum van Juridische Levering van het Verkochte zijn alle kosten en het treffen van maatregelen voor rekening en risico van Koper.
3. Het Verkochte zal bij Juridische Levering fiscaal bouwrijp zijn in de zin van artikel 11 lid 4 van de wet op de Omzetbelasting 1968.

## **Artikel 6. Bestemming en gebruik**

1. Koper is voornemens om op het Verkochte het Bouwprogramma te realiseren, één en ander conform het ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst geldende bestemmingsplan en het Kavelpaspoort. Ook het voorgenomen gebruik van de op te richten bebouwing is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
2. Koper verplicht zich (blijvend) niet af te zullen wijken van het geldende bestemmingsplan.
3. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het benodigde gebruik conform de bestemming nodig zijn.

### **Artikel 7. Bijzondere lasten en beperkingen**

De Gemeente en Koper zijn bekend blijkende lasten en alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers, als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Artikel 8. Garanties van de Gemeente**

De Gemeente garandeert Koper dat:

1. de Gemeente ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering bevoegd is tot Juridische Levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan, behoudens hetgeen is vermeld in de eigendomsakte;
3. aan de Gemeente op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen/veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
4. ter zake van het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen en dit zal per de datum van Juridische Levering onveranderd zijn;
5. het Verkochte niet betrokken is in een landinrichtingsplan en dit per de datum van Juridische Levering onveranderd zal zijn;
6. er geen verplichting bestaat het Verkochte aan de provincie of het rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dit per de datum van Juridische Levering onveranderd zal zijn;
7. ten opzichte van derden met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht en/of optierecht bestaan en deze evenmin zullen bestaan op de datum van Juridische Levering;
8. er geen verplichtingen uit huurovereenkomsten bestaan en deze evenmin zullen bestaan op de datum van Juridische Levering;
9. het Verkochte bij het ondertekenen van de notariële akte van levering ongevorderd zal zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
10. het Verkochte bij het ondertekenen van de notariële akte van levering ontruimd zal zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming;
11. alle lasten met betrekking tot het Verkochte over de afgelopen kalenderjaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan zijn of uiterlijk op de vervaldata zullen worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van de Gemeente worden voldaan;
12. met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig is en dit zal per de datum van Juridische Levering onveranderd zijn;
13. op het Verkochte geen retentierechten rusten en deze zullen daarop evenmin op de datum van Juridische Levering rusten.

### **Artikel 9. Informatieplicht Gemeente, onderzoeksplicht Koper**

De Gemeente staat ervoor in dat zij aan Koper over het Verkochte naar de geldende verkeersopvattingen alle inlichtingen heeft verschaft, die zij ter kennis van Koper behoort te brengen. De Gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten die aan Koper bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldige verkeersopvattingen van Koper mag worden verlangd. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

### **Artikel 10. Ontwerpproces**

1. Koper zal op het Verkochte een Bouwprogramma van in totaal achttien (18) gestapelde woningen realiseren, waarbij de woningen een minimaal oppervlakte van minimaal 70 m<sup>2</sup> GBO en maximaal 85 m<sup>2</sup> GBO hebben, met uitzondering van twee (2) woningen, die een minimaal oppervlakte van 110 m<sup>2</sup> GBO en maximaal 125 m<sup>2</sup> GBO hebben, en zal voorts het daarbij behorende Openbaar Gebied en parkeervoorzieningen realiseren.
2. Koper heeft in het kader van de aanbestedingsprocedure een Structuurontwerp voor het Verkochte vervaardigd. De keuze voor het Structuurontwerp van Koper houdt niet in dat het Structuurontwerp aan alle gestelde eisen voldoet. Alleen kennelijke strijd met gestelde eisen is tijdens de beoordelingsfase vastgesteld. Meerkosten als gevolg van het tijdens de ontwikkeling moeten aanpassen van het Structuurontwerp of de werkzaamheden aan de overeengekomen voorwaarden, komen voor rekening en risico van Koper. Het Structuurontwerp wordt door Koper uitgewerkt tot een VO-Bouwplan en vervolgens tot een DO-Bouwplan met inachtneming van:
  - het vigerend Bestemmingsplan;
  - de Welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020';
  - het Kavelpaspoort (**Bijlage 2**);
  - de DIOR; en
  - de eisen zoals neergelegd in deze Overeenkomst.
3. De beoordeling door de Gemeente in de fase van de planontwikkeling is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen, en laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente.
4. Koper kan aan de (privaatrechtelijke) goedkeuring door de Gemeente van het DO-Bouwplan geen garantie ontlenen voor het verkrijgen van de daarop gebaseerde omgevings- en overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen.

### **Artikel 11. Aanvraag omgevingsvergunning**

Artikel 2.14 lid 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing met dien verstande dat Koper gehouden is zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een **termijn van twaalf (12) weken** nadat de Gemeente de Overeenkomst heeft ondertekend voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvangelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning conform het DO-Bouwplan.

### **Artikel 12. Instandhoudingsverplichting Openbaar Toegankelijke Ruimte**

1. De Openbaar Toegankelijke Ruimte blijft na aanleg particulier eigendom en zal niet in eigendom worden overgedragen aan de Gemeente. Het beheer, onderhoud en de instandhouding van de Openbaar Toegankelijke Ruimte komt voor rekening en risico van Koper en/of diens rechtsopvolger(s).

2. Koper en/of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de Openbaar Toegankelijke Ruimte zoals weergegeven op **Bijlage 3** in goede staat te onderhouden en in stand te houden, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de akte van levering, een en ander ter goedkeuring van de Gemeente. De (eventuele) wegen en paden binnen de Openbaar Toegankelijke Ruimte zullen niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet en deze (eventuele) wegen en paden zullen niet in beheer komen bij de Gemeente in de zin van de Wegenverkeerswet 1994 en het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) heeft/hebben de verplichting om duidelijk kenbaar te maken dat deze wegen en paden een eigen weg, particuliere weg, private weg en soortgelijke, of door andere kentekenen krachtens artikel 4 lid 3 Wegenwet, betreffen.
3. Voorts dient Koper de vluchtweg vanuit het achtergelegen dorps huis, gelegen in de Openbaar Toegankelijke Ruimte, te allen tijde vrij te houden. Koper dient ten behoeve van de eindgebruikers van het Plangebied een Vereniging van Eigenaren of mandeligheid op te richten voor de Openbaar Toegankelijke Ruimte.
4. Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt Koper aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt. Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen.
5. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) is/zijn middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in artikel 11.1 alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontleen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen. Op gelijke wijze verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen in het eerste lid zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

### **Artikel 13. Zekerheidstelling**

Koper betaalt een waarborgsom bij ondertekening van deze Overeenkomst, ter hoogte van tien procent (10 %) van de koopprijs, derhalve een bedrag van € xxxxxxxx, prijspeil 2022, te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient Koper te storten op de bankrekening van de gemeente met nummer NL97BNGH0285003232 onder vermelding van de naam en adresgegevens van Koper.

### **Artikel 14. Bodemonderzoek**

Conform artikel 2.13 van de Algemene verkoopvoorwaarden heeft de Gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoeksrapport d.d. 15 december 2020 van Grondslag, rapportnummer 28622 (**Bijlage 4**), volgt dat het Verkochte geschikt is voor de realisatie van het Bouwprogramma en het beoogde gebruik. De beschreven bodemkwaliteit in het onderzoek uit 2020 wordt dus representatief geacht voor de huidige bodemkwaliteit. Koper aanvaardt de conclusies daarvan en verklaart geen gebruik te maken van haar recht als bedoeld in artikel 2.13 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

### **Artikel 15. Bouw- en woonrijp maken**

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Verkochte met inachtneming van de vereisten voortvloeiend uit de DIOR en het Kavelpaspoort.
2. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de huisaansluitingen ten behoeve van de ontwikkeling van het Bouwprogramma. De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen.

### **Artikel 15. Duurzaamheid**

1. Koper dient het Bouwprogramma te realiseren conform de door de Gemeente vereiste GPR-scores van gemiddeld een 7,5 met minimaal een 8,5 voor energie, minimaal een 6,5 voor milieu en een 8 voor gezondheid, minimaal een 7,5 voor gebruikskwaliteit en minimaal een 7 voor toekomstwaarde.
2. Bij de gemeentelijke toetsing van het DO-Bouwplan dient Koper een schriftelijke rapportage, opgesteld door een externe expert, uit te brengen, waaruit blijkt dat deze minimale score ook daadwerkelijk door hem wordt gerealiseerd. De Gemeente zal bij de toetsing van het DO-Bouwplan ook de GPR-score zoals bedoeld in lid 1 toetsen.

### **Artikel 17. Schade aan eigendommen van de Gemeente of derde(n)**

1. Koper is volledig aansprakelijk voor alle aantoonbare of indirecte aan (eigendommen van) de Gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door of in opdracht van de Koper uitgevoerde werken en werkzaamheden. Ter dekking van genoemd risico dient Koper ervoor te zorgen dat er een C.A.R.-verzekering wordt gesloten.
2. Koper vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van Koper.

### **Artikel 18. Ontbinding**

1. Partijen hebben het recht deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen door middel van een aangezekende brief indien één der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve in verzuim is (wanprestatie). Dit beëindigingsrecht komt niet toe aan de tekortschietende partij.
2. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen strekt en/of dienstig is.
3. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van een verzuim van een der Partijen dan wel de ontbinding door een der Partijen wordt ingeroepen, is de ontbindende partij respectievelijk de partij die in gebreke blijft en derhalve in verzuim is aan de wederpartij een boetebedrag verschuldigd ter hoogte van tien (10) procent van de koopprijs.

### **Artikel 19. Eerdere afspraken/wijzigingen/aanvullingen**

Deze Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze overeenkomst geregelde onderwerpen. Op deze Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

**Artikel 20. Bijlagen**

De navolgende bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1:** De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 25 juni 2019;
- Bijlage 2:** Kavelpaspoort d.d. 5 november 2021;
- Bijlage 3:** Uitgiftetekening van het Verkochte d.d. 13 januari 2022;
- Bijlage 4:** Verkennend bodemonderzoeksrapport d.d. 15 december 2020 van Grondslag met rapportnummer 28622;
- Bijlage 5:** Structuurontwerp met kenmerk ... d.d. ...

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Hoofddorp, d.d. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_, d.d. \_\_\_\_\_

Gemeente,

Koper,

\_\_\_\_\_  
mevrouw mr. M.J.M. Koopman

\_\_\_\_\_  
[naam koper]