



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 M. Vos, geboren te 31 oktober 1964, houder van paspoort met nummer [REDACTED], 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 januari 2018.

hierna te noemen: Verkoper

en

2. <gegevens koper>

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

Overwegende dat:

- Verkoper te ontwikkelen percelen aan de Oostvest en Dijkstraat in Haarlem te koop heeft aangeboden via TenderNED;
- Potentiële kopers zich middels een bieding, via de projectnotaris hebben kunnen inschrijven om de door Verkoper aangeboden percelen 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, waaronder begrepen natuurinclusief bouwen. Het (plan van aanpak voor het) uit te voeren ontwikkelplan is vervolgens getoetst op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit in relatie tot de gewenste beeldkwaliteit.
- 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 de percelen grond aan de Oostvest en Dijkstraat te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers 7077, 10652 en 11307, gezamenlijk groot ca. **3.617 m²**, zoals op bijgaande tekening nummer **xxxxx** (Bijlage 1) met arcering is aangegeven, hierna te noemen 'het Verkochte'. De koopsom bedraagt € **XXXXXX**, - (zegge: **XXXXXX** euro) exclusief kosten koper.

Artikel 2 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor de realisatie van het ontwikkelplan, bestaande uit **XXXXXXXXXX** (uitschrijven gebruiksvormen, woningaantallen en-verdeling) zoals opgenomen in Bijlage 3.

Het bouwplan moet passen binnen het bestemmingsplan Fietszfabriek (vastgesteld d.d.) en de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden en het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) van juni 2017 (Bijlage 2). Voor wat betreft de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden wordt Koper erop gewezen dat dit een bevoegdheid betreft van het college van B&W en geen verplichting.

De woningen zijn allen uitsluitend bestemd voor zelfbewoning (zie artikel 10 lid 16) 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 nadere uitwerking van het bij inschrijving ingediende `ontwikkelplan (Bijlage 3) conform het bestemmingsplan en SPvE. Het definitieve ontwikkelplan dient goedgekeurd te worden door Verkoper voordat de Koper een aanvraag omgevingsvergunning voor het ontwikkelplan indient.

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 (collegebesluit van 17 december 2019 nr. 2019/813237) en zij vormen met deze Verkoopovereenkomst een onverbreeklijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

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

Onder de feitelijke levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de AV wordt verstaan; levering "As-Is", oftewel:

- Grond en gebouw in toestand bij levering.
- Grond met sterke verontreinigingen is milieukundig geschikt voor het beoogde gebruik.
- De in het verkochte aanwezige funderingen en alles wat verder aanwezig is zullen bij levering achterblijven. Er is een Repac afdeklaag aangebracht na verwijdering van de bestaande betonplaat.
- Het ontgraven, storten en / of afvoeren van grond ten behoeve van het ontwikkelplan, funderingen, parkeergarage etc., inclusief kosten voor vervolgonderzoeken, saneringsplan en milieukundige begeleiding, zijn voor rekening van Koper.
- Archeologisch begeleiding, vervolgonderzoek en mogelijke gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico van Koper.

Er is een rapportageboek van uitgevoerde onderzoeken beschikbaar (Bijlage 5). Er dient bij bodemroerende werkzaamheden nader archeologisch veldonderzoek te worden verricht. Het ontgraven dient op basis van een door de Verkoper goed te keuren plan van eisen onder begeleiding van een archeoloog plaats te vinden. Ook is bodemsanering nodig. De kosten voor deze onderzoek komen voor rekening van Koper.

Over de juridische levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.6 lid 1 van de AV geldt dat Verkoper de koopovereenkomst binnen 1 week na gemeentelijk besluit tot verkoop ondertekent (constitutief vereiste). Juridische levering via ondertekening van



de notariële leveringsakte vindt plaats binnen 1 maand na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan of zoveel eerder als partijen afspreken.

Artikel 2.3 lid 2 van de AV wordt aangevuld door:

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze: Een waarborgsom van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom vermeerderd met BTW en overige kosten ofwel € xxxxxx,- exclusief btw (zegge: xxxxxx euro exclusief btw) voldoen op de kwaliteitsrekening van Krans Notarissen te Haarlem bij ondertekening van Verkoopovereenkomst door Koper of een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom € xxxxxx,- exclusief btw (zegge: xxxxxx euro exclusief btw) te voldoen bij ondertekening door Koper van deze Verkoopovereenkomst.

Hoofdstuk 3 van de AV is van toepassing met uitzondering van artikelen 3.6, 3.8, 3.9, 3.10 en 3.14.

Bij artikel 3.4 van de AV moet bij het aantal parkeerplaatsen worden verstaan;

1. Bij woningen (middeldure koop / huur) 1,3 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
2. Bij woningen (vrije sector) 1,5 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
3. Bij sociale huurwoningen 0,6 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.

Artikel 5

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 2.13 van de AV is van toepassing op de artikelen 2, 4, 7 lid a 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, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 17 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 2.14 van de AV is van toepassing op artikel 7 lid e en artikel 10, lid 12, 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 de koper en de 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. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in onder meer de volgende rapporten en een beschikking:

- Milieuonderzoek Houtmarkt 3/9 te Haarlem, Milieuadviesbureau Tjaden, 26 maart 1993, M23.990/RD
- Oriënterend onderzoek Oostvest 36 t/m 50 te Haarlem, Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs, februari 1994, Hlm85.1
- Nader onderzoek Houtmarkt 3-9 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 31 juli 1995, AK/HTN/A950741.111960
- Nader onderzoek Oostvest 36 t/m 50 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 16 juli 1996, DGS/IO/A960712.112960
- Bodemonderzoek locatie Houtmarkt/Oostvest, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 20 februari 2002
- Verificatie-onderzoek Houtmarkt 7 – Oostvest 54, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 15 december 2008
- Fietsznfabriek te Haarlem, Milieuhygiënisch vooronderzoek, verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek, IDDS, 12 oktober 2021, kenmerk A0736-06/PBE/rap1.1.
- Beschikking ernst en geen spoed van 1998
- Brief van 27 augustus 2015 van gemeente Haarlem met kenmerk STZ/MIL/2015/331989

Verkoper verwijst naar deze documenten 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 voormelde documenten gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de boven- en ondergrond de volgende conclusies worden getrokken:

- In de bodem is sprake van bodemvreemde materialen. Het betreft zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en metselpuin. Plaatselijk zijn matige bijmengingen met sintels en zwakke bijmengingen met kool
- Algemeen komen lichte tot matige verontreinigingen met metalen en PAK voor.



- Op het perceel Oostvest 40 is een sterke verontreiniging met PAK aanwezig van 0,7–2,0 m-mv.
- Ter hoogte van de voormalige olieopslag (achter Oostvest 50 en 52) is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig.
- Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olieopslagplaats (achter Oostvest 50 en 52) is in de grond en in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond.
- Voor de percelen Oostvest 36-50 is in 1998 in een beschikking vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood, zink en PAK. Er is geen spoed om te saneren.
- In het grondwater zijn een sterke verontreiniging met minerale olie en lichte verontreinigen met enkele vluchtige aromaten aanwezig.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- Analytisch is geen noemenswaardige gehalte asbest aangetoond.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in de documenten genoemd onder c.

e. De koper zal de 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. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte



aanwezig was en ook onder de heden 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 de verkoper vergoed.

Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, 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 de verkoper.

i. De 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 ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.

j. Na levering van de grond geldt dat alle kosten die betrekking hebben op het ontgraven, de afvoer en het storten van grond ten behoeve van het ontwikkelplan, funderingen, parkeergarage, etc. voor rekening van Koper zijn.

Artikel 8 Ingebruikname grond

Koper is voor ingebruikname grond 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 ter plaatse van Krans Notarissen te Haarlem:

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

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. Verkoper gaat uit van een met omzetbelaste verkoop van grond.
- b. Mogelijk is voor wat betreft de levering van de voormalige drukkerij sprake van een met overdrachtsbelasting belaste verkoop. In dat geval is Koper naast de BTW ook overdrachtsbelasting verschuldigd.

2. Levering grond

Zie artikel 4 van deze Verkoopovereenkomst.

3. Technisch programma van Eisen

De uitvoering van het bouwplan geschiedt in overeenstemming met het technisch programma van eisen (bijlage 6). In het technisch programma van eisen 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.

Transformator(s)(huizen) mogen niet in de openbare ruimte worden gebouwd.

4. Planologische wijzigingen

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 6 sociale huurwoningen. Het staat Koper vrij om deze wijzigingsbevoegdheid te gebruiken als aan de daarbij opgenomen voorwaarden en het bepaalde in Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment wordt voldaan. Per gerealiseerde woning en voor overdracht betaalt Koper aan Verkoper een vergoeding ter hoogte van € 20.000 exclusief btw.

Verkoper zal niet meewerken aan aanvragen buiten de grenzen van het Verkochte.

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 voor het ontwikkelplan 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 hiervoor bedoelde boete zal Verkoper maandelijks aan Koper factureren.

Indien Koper binnen 12 maanden na het moment van juridische levering geen ontvankelijke aanvraag heeft ingediend kan Verkoper zich beroepen op 3.2 van de AV,



6. Verstrijken termijn indienen ontvankelijke omgevingsvergunning

- Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1, lid 4, van de AV is Koper in het geval van het verstrijken van 12 maanden na de juridische levering zonder dat een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend verplicht om op eerste vordering van Verkoper, zonder rechterlijke tussenkomst, de grond aan Verkoper terug te verkopen.
- Artikel 3.2 van de AV is hierop van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van bouwplicht de aanvraagverplichting voor de omgevingsvergunning moet worden gelezen.
- 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.

7. Bouwverplichting zes maanden na afgifte omgevingsvergunning

Onder “juridische levering” in artikel 3.1, lid 1, van de AV moet “afgifte omgevingsvergunning” worden verstaan.

8. Parkeerplaatsen, binnengebied en plaatsing boom

- Parkeergelegenheid dient geheel op eigen terrein ondergronds te worden gerealiseerd conform het bepaalde in artikel 4.
- In afwijking van het bovenstaande kunnen parkeerplaatsen voor de sociale woningen op maaiveld (ten zuiden van het gebouw) worden gerealiseerd, inclusief het gebruik van 7 van de 8 bestaande maar opnieuw in te richten parkeerplaatsen langs de Oostvest voor bezoekersparkeren.
- Ter hoogte van de nieuw te realiseren steeg wordt één te realiseren parkeervak aan de Oostvest toegewezen voor laden en lossen.
- Indien Koper het langsparkeren aan de Oostvest in de parkeerbalans van het ontwikkelplan opneemt dient Koper aan Verkoper gelijktijdig met het voldoen van de koopprijs aanvullend een bedrag van €2.500,- per parkeerplaats te betalen voor het opnieuw aanleggen van de parkeerplaatsen langs de Oostvest, welke voor rekening en risico zijn van Verkoper. Het is ook mogelijk om na de koop aan te geven dat het langsparkeren in de parkeerbalans wordt meegenomen, in dat geval stuurt Verkoper een factuur ter hoogte van het hiervoor genoemde bedrag per parkeerplek.
- Toekomstige beleidswijzigingen met betrekking tot parkeernormering zullen niet tot een neerwaartse aanpassing van deze overeenkomst en de bij deze overeenkomst geldende parkeernorm leiden.



- Per koopwoning dient 1 parkeerplaats te worden mee verkocht; deze moet in de akte van levering eeuwigdurend en onlosmakelijk aan de woning gekoppeld worden.
- De te realiseren parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor gebruik door de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw Fietsznfabriek. Deze mogen niet aan derden verkocht worden of verhuurd.
- Indien er met toestemming van de gemeente extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op basis van de parkeernorm moeten worden aangelegd, dan mogen deze extra parkeerplaatsen worden verkocht, waarbij de parkeerplaatsen voor bezoekers volledig worden gehandhaafd en niet verkocht mogen worden.
- De ondergrondse parkeerplaatsen dienen door de op te richten VvE Fietsznfabriek 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.
- Het binnengebied dient een groene uitstraling te hebben met plantvakken en tuinen. Op de ondergrondse parkeervoorziening moet hiervoor een ingeklonken leeflaag worden aangebracht van minimaal 100 cm. Koper draagt er zorg voor dat het binnengebied en de steeg openbaar toegankelijk blijft.
- Minimaal twee bomen van de Xde categorie worden door Koper in het binnengebied aangebracht waarbij voor rekening en risico van Koper een minimale inboetperiode van 1 jaar in acht wordt genomen.

9. GPR-score

a. Verkoper heeft in zijn inschrijving bij de voorgenomen verkoop een minimale GPR-score toegezegd voor de volgende onderdelen:

- | | |
|------------------|------|
| - Energie | : XX |
| - Milieu | : XX |
| - Gezondheid | : XX |
| - Gebruikswaarde | : XX |
| - Toekomstwaarde | : XX |

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 lid 9, sub c, nummer 3, volgt dat de door koper bij inschrijving opgegeven GPR-score niet is behaald, is Koper een direct opeisbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: een miljoen euro) verschuldigd aan Verkoper. De boete uit artikel 1.8 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 € 1.000.000,-- die wordt opgelegd als gevolg van het niet behalen van de GPR-score, de boete uit artikel 1.8 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.

10. Natuurinclusief bouwen

- a. Verkoper heeft in zijn inschrijving bij de voorgenomen verkoop een minimale puntenaantal voor natuurinclusief bouwen toegezegd voor de volgende onderdelen:
 - XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXXXXXX
- b. De toegezegde puntentelling dient daadwerkelijk te worden gerealiseerd.
- c. Koper toont voor, gedurende en na de realisatie van het bouwplan op drie momenten aan dat de toegezegde puntentelling gehaald zal worden. Toetsing van de punten voor natuurinclusief bouwen vindt plaats door een door Verkoper te selecteren ecooloog. Toetsing van de puntentelling zal plaatsvinden op de volgende drie momenten:
 - 1. Bij inschrijving door toetsing van het toegezegde aantal punten (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 puntentelling niet gehaald gaat worden, kan de Koper dit signaal gebruiken om bij te sturen teneinde het toegezegde aantal alsnog te halen.
- e. Indien uit de laatste controle zoals omschreven onder lid 10 sub c, nummer 3, volgt dat de door koper bij inschrijving opgegeven puntentelling niet is behaald, is Koper een direct opeisbare boete van € 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro) verschuldigd aan Verkoper. De boete uit artikel 1.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal niet daarnaast worden opgelegd voor het niet halen van de toegezegde punten. 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 toegezegde punten, de boete uit artikel 1.8 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. De aan te brengen voorzieningen dienen op het verkochte perceel te worden opgelost.

11. Aanleg omliggende openbare ruimte

- Uitgangspunt is dat de gemeente start de aanleg van de aangrenzende openbare ruimte zodra de woningen gereed zijn en er geen aannemers / materieel van aannemers meer op de openbare ruimte aanwezig zijn.
- Koper 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 mogen worden opgeleverd aan kopers voordat de aanleg van de openbare ruimte is afgerond, mits koper (van grond) zorgt voor een veilige toegang tot de woning middels aanleg van een korrelbaan, rijplaten, stelconplaten, of soortgelijke maatregelen

De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele vertraging en/of meerkosten van aannemer openbare ruimte door voortijdige inhuizing van kopers. Dat wil zeggen: inhuizing voordat aanleg openbaar gebied is afgerond. Deze kosten zijn voor rekening ontwikkelaar. De openbare ruimte is aangegeven in tekening xxxxxx (Bijlage 7).

12. Naamgeving nieuwbouw en plaatsing gevelsteen

Koper is verplicht de nieuwbouw Fietsznfabriek 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 de Oostvest.

13. Teruglevering openbare ruimte in plangebied (steeg)

Na voltooiing van het ontwikkelplan door Koper draagt Koper de ingerichte openbare ruimte in het plangebied, bestaande uit de steeg tussen de Oostvest en de Houtmarkt en eventuele aansluitranden van het plangebied voor € 1,00 in eigendom over aan Verkoper. Hiermee gaat ook het beheer en onderhoud over naar Verkoper.

13. Bouw inrit parkeergarage

De inrit van de parkeergarage voor de Fietsznfabriek dient te worden aangelegd conform tekening nummer xxxxxx (Bijlage 8).



14. Sociale woningbouw

Het verkochte is bestemd voor de bouw van minimaal PM sociale huurwoningen. Op de realisatie van de woningen is de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van toepassing.

Hiervoor gelden de volgende eisen:

- De woningen in het bestaande gebouw (oude drukkerij) bestaan voor 100% uit sociale huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens (€633,25 prijspeil 2021)
- Alle aanvullende sociale huurwoningen zijn tot maximaal de liberalisatiegrens (€752,33, prijspeil 2021).
- Oppervlakte tenminste 60 m² BVO en maximaal 49,99 m² GO
- Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting de sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling (corporatie) te verkopen.
- Slechts wanneer aantoonbaar naar het oordeel van Verkoper is komen vast te staan dat een verkooptransactie binnen de door de toegelaten instelling gestelde eisen niet mogelijk is, staat het de Koper vrij om de sociale huurwoningen aan te bieden aan een belegger.
- De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. Verhuur via Woonservice. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Deze voorwaarde geldt ook indien de woningen niet worden afgenomen door een woningcorporatie en ook bij doorverkoop van het vastgoed.
- Er geldt een verbod op uitpanden en op liberaliseren gedurende 25 jaar. Deze voorwaarde geldt ook indien de woningen niet worden afgenomen door een woningcorporatie en ook bij doorverkoop van het vastgoed.

15. Middensegment

Het verkochte is bestemd voor de bouw van minimaal PM woningen in het middensegment. Op de realisatie van de woningen is de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van toepassing.

Hiervoor gelden de volgende eisen

- Het betreft 100% woningen met een *hoge* middeldure koopprijs (maximaal € 388.929, prijspeil 2021 (NB. de nieuwe koopprijzen worden ieder jaar in januari door de raad vastgesteld).
- Bestemd voor huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten. Koper stelt hiertoe een selectie- en toewijzingsprotocol op dat door de gemeente wordt geaccordeerd.
- Oppervlakte tenminste 60 m² BVO (afwijkend van voornoemde nota).
- Bij de verkoop is een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van toepassing. Dit wordt door Koper in de verkoopcontracten opgenomen.
- De genoemde verkoopprijzen zijn exclusief kosten parkeerplek. Voor de meegeleverde parkeerplek mag niet meer dan €45.000,- excl. BTW bij koper in rekening worden gebracht.



- Het realiseren van middeldure huurwoningen in plaats van middeldure koopwoningen is enkel mogelijk op grond van zwaarwegende argumenten, zoals aantoonbaar gewijzigde marktomstandigheden, en na expliciete goedkeuring van het college.

16. Definitie Zelfbewoning

Het Verkochte is bestemd voor de bouw van woningen die bedoeld zijn voor zelfbewoning. 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 in het middensegment 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 in de vrije sector) 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.
4. Het zelfbewoningsbeding is niet van toepassing op huurwoningen in het sociale segment als bedoeld onder lid 14.

17. 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 14 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 XXXX.
2. Stedenbouwkundig Programma van Eisen Fietsznfabriek, maart 2017.
3. Impressie Ontwikkelpplan Koper bijgevoegd bij inschrijving d.d. xxx.
4. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Haarlem, vastgesteld 17 december 2019, nr 2019/813237
5. Onderzoeken Fietsznfabriek
6. Technisch Programma van Eisen d.d. XXX.
7. Tekening openbare ruimte, tekeningnummer XXX.
8. Tekening aansluiting ontsluiting parkeergarage op Oostvest

Artikel 17 Ondertekening

Gemeente Haarlem

Koper

Plaats, datum

Plaats, datum



CONCEPT