



gemeente
Haarlemmermeer

KOOPOVEREENKOMST

LOCATIE VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE TE ZWANENBURG

Versie 4/LHE
1 maart 2022

paraaf Gemeente:

koopovereenkomst Voormalige Brandweerkazerne
Hart van Zwanenburg

paraaf Koper:

**KOOPOVEREENKOMST
LOCATIE VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE 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 (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 Olmenlaan 76A - 82 te Zwanenburg, ook wel bekend als de "Locatie Voormalige Brandweerkazerne";
- B. De gemeenteraad op 27 januari 2022 het bestemmingsplan "Zwanenburg Olmenlaan tegenover 141" 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 zeventien (17) Sociale huurwoningen met toebehoren, inclusief herinrichting van het Openbaar Gebied;
- 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 stelt 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 zeventien (17) Sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen.

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

Definitief Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (DO-IOR): het door Koper te vervaardigen definitief ontwerp met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied. De voorwaarden waaraan het DO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.3 van de DIOR.

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 voormalige brandweerkazerne – Zwanenburg, d.d. 27 januari 2022 (**Bijlage 2**).

Openbaar Gebied: de in het Plangebied door en voor rekening en risico van Koper te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV en na oplevering in eigendom om niet aan de Gemeente wordt overgedragen, met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut, een en ander zoals aangegeven binnen de blauwe lijn exclusief schuine arcering op de situatietekening d.d. 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

OPOB: het Overdrachtsprotocol Projecten Openbare Buitenruimte van de Gemeente (versie mei 2017, **Bijlage 4**).

Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst Voormalige Brandweerkazerne, inclusief de considerans en bijlagen daarbij.

Plangebied: het gebied dat met een blauwe lijn is ingekaderd op de situatietekening de dato 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

Sociale huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt: (a) onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) onder de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) indien dat hoger is (€ 763,47 in 2022).

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 Olmenlaan 76A - 82 te Zwanenburg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A, nummers 11040 (ged.), 11039 en 11038, ter grootte van in totaal circa 571 m², een en ander zoals met blauwe arcering aangegeven op de situatietekening de dato 13 januari 2022 (**Bijlage 3**).

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

Voorlopig Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (VO-IOR): het door Koper te vervaardigen voorlopig ontwerp met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied. De voorwaarden waaraan het VO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.2 van de DI-OR.

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 € @@@@, zegge, 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 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 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 de 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 datum 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 zeventien (17) Sociale huurwoningen realiseren met een gemiddeld oppervlakte van minimaal 50 m² GBO 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-IOR en VO-Bouwplan en vervolgens tot een DO-IOR en DO-Bouwplan met inachtneming van:

- het vigerend Bestemmingsplan;
 - de Welstandnota '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-IOR en 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-IOR en het DO-Bouwplan.

Artikel 12. Zekerheidstelling

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

Artikel 13. Bodemonderzoek

Conform artikel 2.13 van de Algemene verkoopvoorwaarden heeft de Gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoeksrapport Olmenlaan 76a – 82 d.d. 26 november 2020 van Grondslag, rapportnummer 33797 (**Bijlage 5**), volgt dat het Verkochte geschikt is voor de realisatie van de bebouwing 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 14. Bouw- en woonrijp maken

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied met inachtneming van de vereisten voortvloeiend uit de DIOR.
2. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de huisaansluitingen ten behoeve van de ontwikkeling van het Bouwplan. De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen.
3. Vanaf de start van de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken in het Plangebied is het Openbaar Gebied in het beheer van Koper. Tot aan de overdracht van het Openbaar Gebied zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel is Koper gehouden de gronden waaraan wordt gewerkt te (onder)houden op minimaal beheerniveau B conform de vereisten van de DIOR. Koper vergoedt voorts alle schade die wordt geleden als gevolg van, door of vanwege door Koper uitgevoerde werkzaamheden op deze gronden.

4. Koper streeft ernaar het Openbaar Gebied zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Bouwprogramma woonrijp te maken en aansluitend het Openbare Gebied aan de Gemeente over te dragen als bedoeld in het OPOB, een en ander in goed overleg met de Gemeente

Artikel 15. Duurzaamheid

1. Koper dient het Bouwplan 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 16. 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 door 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 17. Ontbinding

1. Partijen hebben het recht deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen door middel van een aangekende 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 18. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

Artikel 19. Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.
2. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet 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. 27 januari 2022;
- Bijlage 3:** Uitgiftetekening van het Verkochte d.d. 13 januari 2022;
- Bijlage 4:** Overdrachtsprotocol Projecten Openbare Buitenruimte van de Gemeente (versie mei 2017);
- Bijlage 5:** Verkennend bodemonderzoeksrapport d.d. 26 november 2020 van Grondslag;
- Bijlage 6:** Structuurontwerp 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]