

CONCEPT OPTIEOVEREENKOMST Zwemmerslaan HAARLEM

Gemeente Haarlem

en

<Ontwikkelaar>

CONCEPT – VERSIE 1

BEHOREND BIJ AANBESTEDINGSDOCUMENTATIE ZWEMMERSLAAN HAARLEM

Leeswijzer: **de geel gemarkeerde passages** in dit document zijn nader in te vullen op basis van de Winnende Aanbieding.

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar

INHOUD

Artikel

1.	Definities	4
2.	Doel van de Overeenkomst	6
3.	Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	6
4.	Exclusiviteitsvergoeding en exclusiviteit	7
5.	Planuitwerking	8
6.	Integriteitsclausule	9
7.	Communicatie	12
8.	Projectorganisatie	12
9.	Vervolgovereenkomst	12
10.	Planning	13
12.	Overdracht contractpositie	14
13.	Geschillen	14
14.	Slotbepalingen	14
15.	Bijlagen	15

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende aan het Zijlvest 39, te (2011 VB) Haarlem, te dezer zake in-gevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Jos Wienen, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van bur-gemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. **<datum>**, BBV nummer 2024/**xxxxx**;

de gemeente Haarlem hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **<naam>**, statutair geves-tigd te **<locatie>**, kantoorhoudende aan de **<adres>**, ingeschreven in het handelsregis-ter van de Kamer van koophandel onder nummer **<nummer>**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar **<functie>** de heer/mevrouw **<naam>**,

voornoemde vennootschap hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**';

ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**';

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. de Gemeente heeft in **<maand>** 2023 een Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure uitgeschreven voor de ontwikkeling van 'de Zwemmers-laan' in Haarlem, om te komen tot de selectie van een Ontwikkelaar die een nieuwe woonwijk voor eigen rekening en risico binnen het Plangebied ontwikkelt. De aanbestedingsprocedure is uitgeschreven met als doel het selecteren van een Ontwikkelaar, die de Uitgeefbare Gronden aan de Zwemmerslaan 2-4 (delen van perceelnummers 3112, 4050 en 4195, gelegen in het Bouwvlak), koopt van de Gemeente en vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van vastgoed op de Uitgeefbare Gronden op zich neemt en verzorgt en zorgt voor de afzet van het vastgoed. Ook is de Ontwikkelaar ver-antwoordelijk voor de planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van de Openbare Ruimte, binnen het Plangebied. De gronden waar de Openbare Ruimte gereali-seerd wordt, blijven in eigendom van de gemeente. Na ontwikkeling levert de Ont-wikkelaar het ingerichte Openbare Ruimte gebied op aan de Gemeente.
- B. De Gemeente heeft de aanbiedingen van de **<vijf>** deelnemers aan de aanbeste-dingsprocedure beoordeeld aan de hand van het door haar opgestelde Aanbeste-dingsdocument 'Selectieleidraad Zwemmerslaan te Haarlem Europese Aanbeste-ding volgens de Niet-openbare procedure' d.d. **<datum>**, inclusief de bijbehorende bijlagen (**bijlage 1**). De Gemeente is daarbij bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **<datum>** tot de conclusie gekomen dat de Ontwikkelaar de hoogste score heeft gehaald op de in het

Aanbestedingsdocument genoemde criteria. De aanbieding van de Ontwikkelaar wordt hierna aangeduid als de **'Winnende Aanbieding'**. De Winnende Aanbieding is als **bijlage 3** bij de Overeenkomst gevoegd.

- C. Het grondgebied aan de Zwemmerslaan 2-4 (delen van perceelnummers 3112, 4050, 4195) wordt hierna genoemd **'het Plangebied'**. Het Plangebied is weergegeven op de kaart die als **bijlage 4** bij de Overeenkomst is gevoegd. Binnen het Plangebied ligt het Bouwvlak.
- D. Het Plangebied is volledig in eigendom van de Gemeente. De eigendomsgrenzen zijn eveneens weergegeven op de kaart van **bijlage 4**. Het Plangebied bestaat uit delen van de percelen 3112, 4050 en 4195. **In bijlage 4** is te zien welke delen van de percelen onderdeel zijn van het Plangebied. De percelen worden voorafgaand aan de juridische levering gesplitst, op basis van ontwerp van de Ontwikkelaar.
- E. De Zwemmerslaan wordt een nieuwe woonwijk, met minimaal 100 en maximaal 160 woningen. Een woonwijk in een parkachtige omgeving waar gemeenschapszin centraal staat. De Ontwikkelaar is voornemens om het Plangebied te ontwikkelen tot **<schets programma: aantal woningen per typologie, prijssegmenten, groottes, eventueel maximaal 100m² aan multifunctioneel programma en de inrichting van het openbaar gebied, binnen de regels uit artikel 5.2.2 'Bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4'.>**. Deze ontwikkeling zal hierna worden aangeduid als **'het Project'**.
- F. Het Project past het vigerende bestemmingsplan 'Zwemmerslaan 2-4', vastgesteld op datum en binnen het aanbestedingsdocument vastgesteld op **datum**.
- G. Partijen sluiten, op basis van de verkoopprocedure, alvorens tot het sluiten van de Koop-en Ontwikkelovereenkomst (**bijlage 5**) voor het Plangebied over te gaan, eerst deze optieovereenkomst (hierna: **'de Overeenkomst'**). Gedurende de looptijd van de Overeenkomst vindt verdere uitwerking van de Winnende Aanbieding plaats tot een Voorlopig Ontwerp en wordt de integriteit van de Ontwikkelaar onderzocht.
- H. De Ontwikkelaar richt de Openbare Ruimte in en levert deze op aan de gemeente. In de Koop-en ontwikkelovereenkomst worden hier nadere afspraken over gemaakt.
- I. Partijen wensen hun afspraken in het kader van het voorgaande schriftelijk vast te leggen in de Overeenkomst;

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel	1. Definities
Artikel	Een artikel behorende tot de Overeenkomst.
Aanbestedingsdocument	Het document van <datum> 2023 dat in fase 2 van de aanbestedingsprocedure voor de Zwemmerslaan Haarlem is meegegeven aan de marktpartijen, waarin concreet wordt aangegeven wat van de marktpartijen wordt

	verwacht en waarop de marktpartijen hun aanbidding dienen te baseren voor het Plangebied.
Bouwwlak	Gebied waar programma gerealiseerd mag worden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het Bouwwlak is onderdeel van het Plangebied en zal bestaan uit gedeeltelijk uitgeefbaar gebied en gedeeltelijk Openbare Ruimte, afhankelijk van het ontwerp van de Winnende Inschrijver. Het Bouwwlak, is kadastraal bekend bij gemeente Haarlem, bevat uit delen van de perceelnummers 3112, 4050 en 4195. In bijlage 4 is het Bouwwlak te zien.
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Het stelt toekomstige bewoners van een huis in staat zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van hun huis (mede) te bepalen.
Koop- en ontwikkelovereenkomst	De tussen Partijen beoogde overeenkomst waarin zij onder meer afspraken zullen vastleggen betreffende de verdere ontwikkeling en realisatie van de plannen voor het Plangebied en de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransactie. Een concept van de Koop- en ontwikkelovereenkomst is als bijlage 5 bij de Overeenkomst gevoegd.
Koopsom	De koopsom van het Verkochte, exclusief kosten en belastingen zoals bepaald in Artikel 8.1. De koopsom is inclusief, het maximale bedrag van €1,5 miljoen die de Ontwikkelaar bij gemeente mag factureren voor de inrichting van de openbare ruimte.
Openbare Ruimte	De in het Plangebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop door Partijen voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening. De door de Ontwikkelaar te realiseren Openbare Ruimte is aangeduid in bijlage 4 van deze Overeenkomst. De Openbare Ruimte krijgt na oplevering een (semi)openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente, Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde Voorzieningen van Openbaar Nut te worden verstaan.
Partijen	De Gemeente en de Ontwikkelaar.
Project	De ontwikkeling van het Plangebied, zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst en nader gespecificeerd in Artikel 5.
Plangebied	Het gebied, zoals weergegeven op de als bijlage 4 bij de Overeenkomst gevoegde kaart, dat benodigd is door de Ontwikkelaar voor de realisatie van het Project. Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Haarlem, bestaat uit delen van de perceelnummers 3112, 4050 en 4195 met een totale oppervlakte van circa 2,5 hectare.
Projectgroep	De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
Overeenkomst	Deze optieovereenkomst.

Uitgeefbare Gronden	Gronden binnen het Bouwvlak, niet zijnde de Openbare ruimte, die door de Gemeente verkocht worden aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar koopt enkel de Uitgeefbare Gronden (delen van perceelnummers 3112, 4050 en 4195, gelegen in het Bouwvlak), van de gemeente.
Voorlopig Ontwerp	Het resultaat van de in Artikel 5 bedoelde planuitwerking.
Winnende Aanbieding	De aanbieding van de Ontwikkelaar, die door de Gemeente op basis van het door haar opgestelde Aanbestedingsdocument voor de aanbestedingsprocedure Zwemmerslaan Haarlem is beoordeeld met de hoogste score op de in het Aanbestedingsdocument genoemde criteria.
Wooncoöperatie	Een collectieve vorm van wonen. De wooncoöperatie moet aan vier eisen voldoen: Er is een democratisch bestuur, individuele leden kunnen geen geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie halen, een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk, voor middeldure en sociale huurwoningen gelden inkomensgrenzen.
Artikel	2. Doel van de Overeenkomst
Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking gedurende de looptijd van de Overeenkomst (optieperiode), waaronder in ieder geval: a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling; b. de verdere uitwerking van de plannen voor het Plangebied door de Ontwikkelaar tot een Voorlopig Ontwerp; c. het exclusief beschikbaar houden van het Plangebied door de Gemeente voor de Ontwikkelaar; d. het betalen van een exclusiviteitsvergoeding door de Ontwikkelaar; e. de toetsing van de integriteit van de Ontwikkelaar en de beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project; f. <aanvullen indien nodig> een en ander zoals overeengekomen in de Overeenkomst.	
Artikel	3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten
3.1.	Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst en de daaruit eventueel voortvloeiende vervolgovereenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling: a. de Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de verdere planuitwerking van de Winnende Aanbieding als bedoeld in Artikel 5; b. de Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de aanbestedingsprocedure toetsen van de verdere planuitwerking.
3.2.	Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten: 1. Bestemmingsplan 'Zwemmerslaan 2-4, Haarlem' d.d. datum (Partijen genoegzaam bekend);

	2. Stedenbouwkundig Programma van Eisen d.d. datum (Partijen genoegzaam bekend) (bijlage 2); 3. Aanbestedingsdocument 'Aanbestedingsprocedure met voorselectie, fase 2, Zwemmerslaan Haarlem' de dato <datum> (bijlage 1) inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend); 4. Concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst d.d. <datum> (bijlage 5); 5. Winnende Aanbieding de dato <datum> (bijlage 3); In geval van strijdigheden tussen de Overeenkomst en/of genoemde documenten, geldt eerst de Overeenkomst en nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.
3.3.	Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.
3.4.	De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst – en de te sluiten vervolgovereenkomst(en) – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
3.5.	Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in de Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in de Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
3.6.	Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
3.7.	Ontwikkelaar dient zich te conformeren aan het SROI beleid van de gemeente, conform bijlage 9 .
Artikel	4. Exclusiviteitsvergoeding en exclusiviteit
4.1.	Direct bij ondertekening van de onderhavige Overeenkomst, betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een niet terug te vorderen exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de (kale) koopsom, dat wil zeggen de koopsom die BTW-belast is (op basis

	van de Winnende Aanbieding), zijnde € <bedrag>,- (zegge: <bedrag> euro) voor het exclusief beschikbaar houden van het Plangebied door de Gemeente ten behoeve van de Ontwikkelaar.
4.2.	De door de Ontwikkelaar betaalde exclusiviteitsvergoeding als genoemd in lid 1 van dit Artikel wordt bij juridische levering van het Plangebied op grond van de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst (bijlage 5) verrekend met de betaling van de koopsom.
4.3.	De Overeenkomst heeft een looptijd van maximaal vijftien maanden, ingaande vanaf het moment van tot stand komen hiervan op basis van het in Artikel 11 lid 1 bepaalde. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is sprake van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van overleg, samenwerking of onderhandelingen met derden te hebben met betrekking tot het Plangebied, voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel of dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in Artikel 2 omschreven doel kunnen belemmeren.
Artikel	5. Planuitwerking
5.1.	Ten behoeve van de planuitwerking voor het Plangebied, voorzien Partijen op basis van de Winnende Aanbieding van bijlage 3 het volgende programma voor het Plangebied: a. <schets programma: aantal woningen per typologie, prijssegmenten, groottes, eventueel maximaal 100m² aan multifunctioneel programma, en de inrichting van het openbaar gebied, binnen de regels uit artikel 5.2.2 'Bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4'.> en binnen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. b. PM
5.2.	De Ontwikkelaar werkt de plannen voor het voornoemde programma op basis van de Winnende Aanbieding, met inachtneming van de in Artikel 2 en 3 neergelegde uitgangspunten uit tot een integraal Voorlopig Ontwerp. De Ontwikkelaar laat het Voorlopig Ontwerp voor eigen rekening en risico vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Het Voorlopig Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten: - een integraal stedenbouwkundig plan voor alle Projectonderdelen afzonderlijk en tezamen; - een programmavoorstel, inclusief onderbouwing/uiteenzetting programmaonderdelen; - een bijbehorende transparante en sluitende business case voor de exploitatiefase, een en ander met openheid ten aanzien van de gehanteerde kosten-, opbrengsten- en rekenparameters; - een (markt)onderbouwing van de vraag naar het voorziene programma; - een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp; - een inrichtingsplan voor het (semi) openbaar gebied; - een beheerplan voor het beheer van het (semi) openbaar gebied. - een plan van aanpak, inclusief de voorziene planning en fasering van de (her)ontwikkeling, met specifieke aandacht voor de begeleiding van de wooncoöperatie en /of CPO woningen . Het plan van aanpak beschrijft de organisatievorm van de

	wooncoöperatie/CPO, de rolverdeling en verantwoordelijkheden, de planning en mogelijke risico's; i. indien van toepassing, de tussen de Ontwikkelaar en de beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project gesloten (intentie)overeenkomsten betreffende de exploitatie en/of het gebruik van het Project na realisatie; j. een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijkt alsmede de situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het voorziene programma past binnen de vigerende parkeernormen en het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid; k. een communicatieplan, met daarin een uitwerking van de rol- en taakverdeling tussen Partijen en waaruit blijkt hoe de belanghebbenden in (de nabijheid van) het Plangebied betrokken zijn en betrokken worden bij (her)ontwikkeling, mede met het oog op het creëren van draagvlak voor het Project; l. een verkenning van de fiscale aspecten van het Project; m. PM
5.3.	Uiterlijk vijftien maanden na het tot stand komen van de Overeenkomst op basis van Artikel 11 lid 1, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, wordt het Voorlopig Ontwerp voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. Op basis van het Voorlopig Ontwerp maken de beslissingsbevoegde organen van Partijen ieder voor zich een afweging en besluiten zij volledig onafhankelijk van elkaar of zij van mening zijn dat sprake is van een integraal haalbaar Project op basis van het Voorlopig Ontwerp. De beslissingsbevoegde personen van de Gemeente beperken zich hierbij tot het binnen het publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de verkoopprocedure en de Winnende Aanbieding toetsen van het Voorlopig Ontwerp.
5.4.	Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet kan instemmen met het Voorlopig Ontwerp, dan heeft de Ontwikkelaar, aanvullend op het bepaalde in artikel 5 lid 3, maximaal drie maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden op het Voorlopig Ontwerp.
Artikel	6. Integriteitsclausule
6.1.	De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (Koop)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. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.
6.2	Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via het BIS (Bestuurlijk Informatiesysteem) digitaal ter beschikking wordt gesteld.

6.3	De Ontwikkelaar verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
6.4	De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht geleerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij: - direct of indirect leiding aan de Ontwikkelaar geven; - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld - over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben; - aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen; - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
6.5	De Ontwikkelaar verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden verstaan het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen of het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van het 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 .
6.6	De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Ontwikkelaar 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.
6.7	De Ontwikkelaar zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Ontwikkelaar kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
6.8	De Ontwikkelaar meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Ontwikkelaar 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).
6.9	De Gemeente heeft het recht om de Ontwikkelaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar deze op eerste verzoek verlenen.
6.10	De Gemeente heeft het recht om de door de Ontwikkelaar bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Ontwikkelaar 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 Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente 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 Ontwikkelaar kan worden verlangd.
6.11	De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 12 van dit artikel.
6.12	De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente 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: - De Ontwikkelaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO; - De Ontwikkelaar op gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO; - De Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij is ingesteld; - De Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van de sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen; - De Ontwikkelaar 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 de Overeenkomst door de Ontwikkelaar 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; - De Ontwikkelaar of de derde partij als vermeld in lid 10 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob; - ten aanzien van de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
6.13	Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 12, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Ontwikkelaar.
6.14	Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 12 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 20% van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

	De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.
Artikel	7. Communicatie
	Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
Artikel	8. Projectorganisatie
8.1.	Ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat uit een Projectgroep die het proces van de planvorming en realisatie begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en eventuele besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereidt.
8.2.	De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
8.3.	Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
8.4.	De Projectgroep komt minimaal eenmaal per maand bijeen.
8.5.	De rol van de Gemeente binnen de Projectorganisatie beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders uit de aanbestedingsprocedure toetsen van de plannen voor het Plangebied.
Artikel	9. Vervolgovereenkomst
9.1.	Partijen sluiten uiterlijk 15 maanden, of 18 maanden in het geval van artikel 5 lid 4 (dit termijn is exclusief besluitvormig door college van Burgemeesters en Wethouders van maximaal twee maanden), na het tot stand komen van de Overeenkomst de Koop- en Ontwikkelovereenkomst (bijlage 5), indien: a. het Voorlopig Ontwerp door Partijen is goedgekeurd conform het bepaalde in Artikel 5, en b. uit het integriteitsonderzoek, conform het bepaalde in Artikel 6 blijkt, dat er geen twijfels bestaan over de integriteit van de (handelwijze van de) Ontwikkelaar en de door de Ontwikkelaar beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project.

9.2.	Indien er op basis van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel niet of niet tijdig een Koop-overeenkomst tot stand komt tussen Partijen, dan komt de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde exclusiviteitsvergoeding uit Artikel 4 lid 1 volledig aan de Gemeente te vervallen en staat het de Gemeente vrij met derden te contracteren over de verkoop van het Plangebied. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van het niet sluiten van een Koop-en Ontwikkelovereenkomst.
Artikel	10. Planning
10.1.	Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de Overeenkomst aan de als bijlage 8 aan de Overeenkomst gehechte Planning. Dit betreft een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting voor Partijen om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen.
10.2.	Partijen kunnen slechts in gezamenlijkheid besluiten tot het aanpassen van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
10.3.	De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.
Artikel	11. Duur en tussentijdse beëindiging overeenkomst
11.1.	De Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nádat door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: ' het College ') tot het aangaan hiervan is besloten én de Overeenkomst door Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend. Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de commissie Ontwikkeling en eventueel de gemeenteraad van Haarlem. Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Overeenkomst.
11.2.	Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens 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.
11.3.	De Overeenkomst heeft een looptijd van vijftien maanden na het tot stand komen hiervan op basis van het in lid 1 van dit Artikel bepaalde. De Overeenkomst komt van rechtswege te vervallen: a. na het verstrijken van de looptijd, tenzij Partijen in gezamenlijk overleg en schriftelijk besluiten de looptijd te verlengen; en b. na het sluiten van de Koopovereenkomst als bedoeld in Artikel 9 lid 1.
11.4.	De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ontbinden: a. op basis van het in Artikel 6 lid 12 bepaalde; b. de Ontwikkelaar er niet in slaagt tijdig, zoals bepaald in artikel 5 lid 3 en 4, na het tot stand komen van de Overeenkomst het Voorlopig Ontwerp ter beoordeling aan de Projectgroep voor te leggen; en/of c. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of

	geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. In geval van tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikellid vervalt de door de Ontwikkelaar verstrekte exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in Artikel 4 volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.
11.5.	Een tussentijdse ontbinding conform het in lid 5 van dit Artikel bepaalde, laat onverlet het recht voor de Gemeente om een vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te eisen.
11.6.	Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van de Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig toe aan de Gemeente zonder dat zij daartoe een vergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.
Artikel	12. Overdracht contractpositie
	Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook — over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. Haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/ onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming eenzijdig voorwaarden verbinden, waaronder het eisen dat de overnemende derde zich conformeert aan het uitvoeren van de Winnende Inschrijving van de Ontwikkelaar, het verstrekken van zekerheid en/of het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.
Artikel	13. Geschillen
	Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Haarlem.
Artikel	14. Slotbepalingen
14.1.	De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
14.2.	Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
14.3.	Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van de Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de

	Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
14.4.	Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
14.5.	Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder de Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
14.6.	Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
14.7.	In geval van meerdere wederpartijen: Ieder der Ontwikkelaars is hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Ontwikkelaars kunnen slechts gezamenlijk de voor hen als Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. Een en ander met dien verstande dat zij elkaar bij deze een onherroepelijke, onvoorwaardelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de uitvoering van de Overeenkomst.
14.8.	Alle bedragen die de Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening van de NV Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Haarlem onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
14.9.	2 De Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van de Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten de Overeenkomst hem voldoende bekend is.
Artikel	15. Bijlagen
De volgende onverbrekelijk bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van de Overeenkomst:	
1. Aanbestedingsdocument, Selectieleidraad Zwemmerslaan te Haarlem Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure d.d. <datum>; 2. Stedenbouwkundig Programma van Eisen 3. Winnende Aanbieding d.d. <datum>; 4. Kaart van het Plangebied, inclusief Bouwvlak d.d. <datum>; 5. Concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst d.d. <datum>; 6. Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017, vastgesteld op 13 juli 2017; 7. Bibob-formulier d.d. <datum>; 8. Planning d.d. <datum>. 9. SROI Paragraaf selectie en koopdocument	
In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.	

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te <locatie> d.d. <datum>.

Gemeente,
namens deze,

Ontwikkelaar,
namens deze,

drs. J. Wienen

<naam>

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar
