

CONCEPT KOOP EN ONTWIKKELOVEREENKOMST 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 Inschrijving.

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar

.....

INHOUD

ONDERGETEKENDEN:	3
NEMEN IN OVERWEGING:	3
EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:	4
1. Definities	4
2. Doel van de Overeenkomst	7
Een en ander zoals overeengekomen in de Overeenkomst.	8
3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	8
4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties	9
5. Programma en planuitwerking	10
6. Planologisch juridische procedures	11
7. Milieu	12
8. Grondoverdracht	14
9. Goederenrechtelijke aspecten	15
10. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar	16
12. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden	17
13. Woonrijp maken door de Ontwikkelaar	18
14. Oplevering Openbare ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties	19

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 Wiene, 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/<xxxx>;

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 2023 een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure (met voorafgaande selectie) uitgeschreven. Het doel hiervan is om op een transparante en eerlijke manier een marktpartij te selecteren, die in de ogen van de Gemeente de beste invulling geeft aan de invulling van de plannen voor Zwemmerslaan met Openbare ruimte, koop- en huurwoningen van in totaal De Ontwikkelaar koopt de Uitgeefbare Gronden in het Plangebied van de Gemeente, waarna de Ontwikkelaar vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van het vastgoed binnen het Plangebied op zich neemt. Dit alles binnen de daarvoor door de Gemeente gestelde publiekrechtelijke kaders en de kaders uit de Inschrijvingsleidraad. Ook is de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor de planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van de Openbare Ruimte, binnen het Plangebied. De gronden waar de Openbare Ruimte gerealiseerd wordt, blijven in eigendom van de gemeente. Na ontwikkeling levert de Ontwikkelaar de Openbare Ruimte op aan de Gemeente.
- B. De Gemeente heeft de Inschrijvingen van alle deelnemers beoordeeld aan de hand van de door haar opgestelde Inschrijvingsleidraad 'Zwemmerslaan, gemeente Haarlem' d.d. <datum>. De Gemeente is daarbij bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. <xx-xx-xxxx> tot de conclusie gekomen dat de Ontwikkelaar de Inschrijving heeft, die de hoogste score heeft behaald op basis van de criteria uit de Inschrijvingsleidraad.

- C. De Gemeente en de Ontwikkelaar hebben op basis van de Winnende Inschrijving een Optieovereenkomst d.d. [datum] met elkaar gesloten.
- D. De Gemeente zal middels deze Overeenkomst op basis van de Winnende Inschrijving, waarvan een Grondbod onderdeel uitmaakt, en de uitkomst van de Optieovereenkomst de gronden binnen het Plangebied, die bedoeld zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed in het Plangebied (Uitgeefbare Gronden) verkopen aan de Ontwikkelaar.
- E. Het Plangebied bestaat uit delen van de percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem, 3112 4046, 4195, die in eigendom zijn van de Gemeente. Voor de juridische levering worden de percelen gesplitst, passend bij het ontwerp van de Ontwikkelaar.
- F. Het bestemmingsplan 'Zwemmerslaan' op DATUM vastgesteld is door de Gemeenteraad en onherroepelijk geworden op DATUM.
- G. De Openbare (openbaar toegankelijke) Ruimte na realisatie in eigendom blijft bij de Gemeente. Het beheer komt in beginsel ook na realisatie bij de Gemeente te liggen. Het beheer kan indien dit past bij het Voorlopig Ontwerp van de Openbare Ruimte, gedeeltelijk door de Gemeente worden overgedragen aan toekomstige bewoners, mits de Gemeente hiervoor haar toestemming verleend.
- H. Partijen wensen hun afspraken over de koop, ontwikkeling en realisatie van het project 'Zwemmerslaan' in Haarlem schriftelijk vast te leggen in deze Overeenkomst;

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

Algemene Verkoopvoorwaarden	De Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020 (bijlage 2).
Artikel	Een artikel behorende tot de Overeenkomst.
Bouwplan	De realisatie van maximaal ... woningen en bijbehorende Openbare ruimte en eventueel Multifunctioneel programma voor Zwemmerslaan, zoals verbeeld en beschreven in bijlage 1 .
Bouwwlak	Gebied waar programma gerealiseerd mag worden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het Bouwwlak is onderdeel van het Plangebied en zal bestaan uit gedeeltelijk Uitgeefbare Gronden en gedeeltelijk Openbare Ruimte, afhankelijk van het ontwerp van de Winnende Inschrijver. Het Bouwwlak, is kadastraal bekend bij gemeente Haarlem, en bestaat uit delen van de perceelnummers 3112, 4050, 4195.
Civiltechnische randvoorwaarden	De civiltechnische eisen waaronder het Project uitgevoerd dient te worden, zoals verwoord in bijlage 3 (Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Wensen) en bijlage 10 (Technisch Programma van Eisen) van de

	Inschrijvingsleidraad. Ook de Standaard RAW Bepalingen 2015 zijn hier van toepassing.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem.
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.
Definitief Ontwerp	Het Definitief Ontwerp is het ontwerp dat is aanvaard door de Gemeente en op basis waarvan de uitvoering verder kan worden uitgewerkt. De eisen van het Definitief Ontwerp zijn nader toegelicht bij Artikel 5.5.
Gemeenteraad	De gemeenteraad van de gemeente Haarlem.
Grondbod	De financiële prijs die de Ontwikkelaar betaalt voor het Verkochte, bod dat onderdeel uitmaakt van de Winnende Inschrijving.
Inschrijvingen	De Inschrijvingen van alle deelnemers aan de hand van het Inschrijvingsleidraad.
Inschrijvingsleidraad	De inschrijvingsleidraad 'Zwemmerslaan, gemeente Haarlem' d.d. datum, inclusief bijlagen.
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.
Omgevingsvergunning	Een onherroepelijke (omgevings)vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waar tegen bovendien geen verzoek om voorlopige voorziening (verzoek om schorsing van de omgevingsvergunning) bij de rechtbank is ingediend of indien het verzoek is ingediend dit verzoek is afgewezen door de rechtbank; als geen verzoek om voorlopige voorziening (verzoek om schorsing van de omgevingsvergunning) bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend of indien dit verzoek is ingediend dit verzoek is afgewezen door de voorzitter.
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 op tekening als onderdeel van de Winnende Inschrijving (bijlage 1). De Openbare Ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente, Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet of semi openbare ruimte. 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.
Optieovereenkomst	De optieovereenkomst d.d. [datum] die Ontwikkelaar en Gemeente met elkaar hebben gesloten betreffende de uitwerking van de Winnende Inschrijving tot een Voorlopig Ontwerp en onderzoek naar de integriteit van de Ontwikkelaar.

Overeenkomst	Onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst project 'Zwemmerslaan' inclusief bijlagen.
Planning	De planning voor de voorbereiding en uitvoering van het Project, zoals deze door de Ontwikkelaar is aangeleverd, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. De planning is, net zoals de andere stukken bij de Winnende Inschrijving, onderdeel van de Overeenkomst.
Project	Het totaal aan werkzaamheden (omvattende de civiele- en bouwkundige werkzaamheden) dat ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan wordt uitgevoerd.
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.
Prijsegment woningen	Geldende prijssegmenten zoals omschreven in de Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment.
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.
Projectorganisatie	Opgericht door Partijen als bedoeld in Artikel 17.
Uitgeefbare Gronden	Gronden binnen het Bouwvlak, niet zijnde de Openbare ruimte, die vanuit de Gemeente verkocht worden aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar koopt enkel de uitgeefbare gronden van de gemeente. De uitgeefbare gronden betreffen fiscaal bouwterrein.
Vastgoed	De te realiseren opstallen zoals opgenomen in het Bouwplan.
Verkochte	De percelen benodigd voor het realiseren van de woningen, inclusief gebouwde parkeeroplossing en eventueel multifunctioneel programma, te weten kadastraal bekend gemeente onderdeel van de perceelnummers 3112, 4050, 4195, zoals aangegeven op de als bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehechte tekening. Het Verkochte is BTW belast.
Voorlopig Ontwerp	Het resultaat van de planuitwerking die heeft plaatsgevonden gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst.
Voorzieningen van Openbaar Nut	De te realiseren voorzieningen in de (toekomstig) Openbare ruimte, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, parkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) en alle andere voorzieningen, mits en voor zover in Plangebied van toepassing.
Winnende Inschrijving	De inschrijving van de Ontwikkelaar, die als bijlage 1 bij deze Overeenkomst is gevoegd.
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.

Woonrijp maken	<p>Onder het Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Overeenkomst tenminste en voor zover aan de orde verstaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair; 2. het eventueel verplaatsen van bestaande bomen. 3. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, glasvezel waaronder slechts indien voor het bouwplan noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen); 4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz. <p>Voor zover niet anders bepaald, wordt bedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte.</p>
Wro	Wet ruimtelijke ordening.
Zwemmerslaan	Risicodragende integrale gebiedsontwikkeling met woningbouwopgave voor maximaal 160 woningen en Openbare Ruimte en eventueel Multifunctioneel programma.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Plangebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de verdere ontwikkeling van het Plangebied tot een integraal Definitief Ontwerp;
- c. de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransactie(s);
- d. het vastleggen van de benodigde zekerheden en garanties ten behoeve van de volledige realisatie van het Definitief Ontwerp;
- e. de wijze van het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval de vergunningenprocedures waarvoor onder andere de Gemeente bevoegd gezag is;
- f. de realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed door en voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar;
- g. de realisatie en oplevering van de Openbare Ruimte, door en voor eigen risico en rekening van de Ontwikkelaar, waarvan maximaal €1,5 miljoen voor rekening van de gemeente.
- h. het (toekomstig) beheer en onderhoud van de gerealiseerde Openbare ruimte;
- i. de planning en fasering van het Project;
- j. ontbindende voorwaarden voor het geval de afspraken uit de Overeenkomst niet worden nageleefd.

Een en ander zoals overeengekomen in de Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
- De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan overeenkomstig de Winnende Inschrijving en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken;
 - De Gemeente verkoopt het Verkochte aan de Ontwikkelaar, verleent haar publiekrechtelijke medewerking met inachtneming van hetgeen in lid 4 van dit Artikel is bepaald, toetst binnen haar publiekrechtelijke kader het Project en heeft een adviserende rol.
- 3.2. Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten, die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst:
1. Concept koop-en Ontwikkelovereenkomst;
 2. Optieovereenkomst;
 3. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem, met uitzondering van Hoofdstuk 3 (zie bijlage 2);
 4. Winnende Inschrijving inclusief bijlagen d.d. datum (bijlage 1);
 5. Inschrijvingsleidraad 'Zwemmerslaan' d.d. DATUM, inclusief bijlagen en bijbehorende nota's van inlichtingen.
- 3.3. 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. 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 deze 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 deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – 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 Ontwikkelaar is gehouden, indien de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en/of verantwoordelijkheden eisen dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.5. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wetten, regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij

respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze 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 deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien en met inachtneming van lid 4 van dit Artikel.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

- 4.1. Partijen dragen ieder voor zich de door hen te maken kosten ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.
- 4.2. De door Ontwikkelaar in verband met het in exploitatie brengen van het Plangebied aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdragen (gemeentelijk kostenverhaal conform de Wro waaronder begrepen eventuele vergoedingen voor planschade) zijn verdisconteerd in de Koopsom.
- 4.3. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied zijn niet inbegrepen in de Koopsom en komen voor rekening van de Ontwikkelaar, die deze rechtstreeks zal betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende vergunning.
- 4.4. a. Ter meerdere zekerheid van de nakoming van voor de Ontwikkelaar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst, een first-call bankgarantie ter hoogte van 10% van de Koopsom, **te deponeren bij de** gemeente, ten behoeve van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, waaronder – doch niet uitsluitend – de nakoming van de koop- en betalingsverplichting als bedoeld in Artikel 8 lid 1 (grondtransacties), de afronding van de inrichting van de Openbare Ruimte als bedoeld in Artikel 12, alsmede eventuele herstelwerkzaamheden als bedoeld in Artikel 13; **in plaats van de bankgarantie kan Ontwikkelaar ook een waarborgsom van 10% van de Koopsom aan de Gemeente voldoen.** De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en wordt aangemerkt als aanbetaling van de Koopsom.
- b. De Gemeente kan de garantie aanspreken indien de verplichtingen ter zekerheid waarvan de garantie is afgegeven niet (geheel en/of tijdig) worden nagekomen.
- c. Na een beroep van de Gemeente op de bankgarantie, is de Ontwikkelaar verplicht om het bedrag van de bankgarantie daarna binnen zeven kalenderdagen weer aan te vullen tot het oorspronkelijke bedrag.
- d. Na – naar het oordeel van de Gemeente – volledige nakoming van de verplichtingen ter meerdere zekerheid waarvan de garantie is afgegeven, zal de Gemeente de originele bankgarantie terugsturen aan de Ontwikkelaar, waarmee deze komt te vervallen.
- e. Over de voornoemde waarborgsom wordt op geen enkele wijze rente vergoed.
- 4.5. Partijen zullen het Bouwplan zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat.

Artikel 5. Programma en planuitwerking

- 5.1. Ten behoeve van de verdere planuitwerking voor het Plangebied, voorzien Partijen op basis van de Winnende Inschrijving van **bijlage X** het volgende programma voor de Zwemmerslaan:
- XX woningen;
 - minimaal 25 wooncoöperatie of CPO woningen;
 - xx betaalbare woningen (minimaal 50%)
 - Evt. XX wooncoöperatiewoningen, indien het aantal van 25 CPO woningen niet wordt gehaald.
 - Evt. XX vrije sector (huur)woningen
 - Evt. XX vrije kavels;
 - maximaal 100 m2 BVO (bruto vloeroppervlak) aan multifunctioneel programma
- 5.2. De Ontwikkelaar c.q. zijn alle opvolgende eigenaren verplicht zich nadrukkelijk om in het Bouwplan de in onderdeel 5.1 genoemde aantallen huur- en of koopwoningen in de sector betaalbaar aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als betaalbare huur- en of koopwoning. Er geldt derhalve een nadrukkelijk verbod, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, op het wijzigen van deze categorieën en bijbehorende Prijssegmenten, waarbij rekening moet worden gehouden met termijnen zoals vastgesteld in bijlage 7 van deze Overeenkomst.
- 5.3. Op het niet nakomen van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is de Ontwikkelaar of alle opvolgende eigenaren op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van €25.000,00 per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.
- 5.4. Partijen werken de plannen voor het voornoemde programma op basis van de Winnende Inschrijving en met inachtneming van de in de voorgaande drie Artikelen neergelegde uitgangspunten uit tot één integraal Definitief Ontwerp en uiteindelijk tot het niveau van bestekken. De Ontwikkelaar heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat hij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij een toetsende en adviserende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Het Definitief Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
- a. een stedenbouwkundig plan, alsmede een toelichting hierop;
 - b. een inrichtingsplan Openbare Ruimte
 - c. een groenplan inclusief beplantingsplan;
 - d. het definitieve programma, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan;
 - e. een rioleringsplan;
 - f. een waterhuishoudingplan;
 - g. een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning en fasering voor de realisatie;
 - h. een plan voor de begeleiding van de Wooncoöperatie en/of CPO;
 - i. een aanpakvoorstel bouwlogistiek voor de verkeers- en vervoersstromen gedurende de realisatie.
- 5.6. Bij de realisatie van het vastgoed binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar is de Ontwikkelaar gehouden aan de parkeernormen zoals beschreven in het Stedenbouwkundig

Programma van Eisen en Wensen (bijlage 3 Inschrijvingsleidraad), op basis van de CROW-normeringen.

- 5.7. Het integrale Definitieve Ontwerp dient getoetst en goedgekeurd te zijn door Partijen voorafgaand aan de aanvraag Omgevingsvergunning. Uiterlijk **tien maanden** na het tot stand komen van deze Overeenkomst op basis van artikel 20 lid 1, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, wordt het Definitief Ontwerp voorgelegd aan de Projectgroep. Op basis van het Definitief Ontwerp maken de beslissings-bevoegde organen van Partijen binnen de projectgroep 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. De beslissingsbevoegde personen van de Gemeente beperken zich hierbij tot het binnen het publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de verkoop-procedure en de Winnende Inschrijving toetsen van het Definitief Ontwerp. De volledig aan de gemeente gestelde eisen voldoende omgevingsvergunning dient binnen **twee maanden** na het vaststellen van het Definitief Ontwerp aangevraagd te zijn door de Ontwikkelaar, zoals bepaald in artikel 8 lid 2.
- 5.8. Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet kan instemmen met het betreffende Definitief Ontwerp, dan heeft de Ontwikkelaar, aanvullend op het bepaalde in artikel 5 lid 4, maximaal **drie maanden** de tijd om tot zodanige aanpassingen van het Definitief Ontwerp te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden.

Artikel 6. Planologisch juridische procedures

- 6.1. De Ontwikkelaar is verplicht conform Planning, zo spoedig mogelijk na de instemming door alle beslissingsbevoegde organen met het Definitief Ontwerp voor Zwemmerslaan als bedoeld in Artikel 5 – volledige en ontvankelijke aanvragen in te dienen voor de benodigde vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. De Planning vormt het vertrekpunt.
- 6.2. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor het Project;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
 - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Ontwikkelaar zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 7. Milieu

7.1. 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 het rapport:

- Verkennend (water)bodemonderzoek Zwemmerslaan te Haarlem, BK Ingenieurs BV, kenmerk HABR/232344/2.0/TAAR van 6 september 2023.

De verkoper verwijst naar dit rapport 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 voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie, barium, dichloorethenen en tetrachlooretheen. De waterbodem is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het verkochte is onverdacht ten aanzien van asbest.

Op het terrein zijn grondhopen aanwezig. Deze zijn in het onderzoek aangeduid als "depots" en zijn onderzocht. De grondhopen op het terrein blijken niet tot licht verontreinigd met PCB, minerale olie, koper, kwik, lood, zink en PAK. Zoals ook in de brief van 1 november 2023 met kenmerk 2023/1831566 is aangegeven, kunnen de grondhopen op het terrein worden verwerkt als gebiedseigen grond.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat anders dan vermeld in voornoemd rapport.

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 voormeld rapport 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 het verkochte 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. 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 verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. 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. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g 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 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.

- 7.2. De Ontwikkelaar garandeert – onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde – dat hij de Openbare ruimte, die wordt gerealiseerd op het Verkochte, te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt is voor het gebruik als openbaar gebied. Alle werkzaamheden die nodig zijn om een dergelijke bodem- en grondwaterkwaliteit te realiseren zijn volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

- 7.3. Het is de Ontwikkelaar slechts toegestaan in het Plangebied van buiten het Plangebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoeksrapport.
- 7.4. De archeologische waarden van het Plangebied zijn onderzocht en vastgelegd in het bestemmingsplan dat als bijlage 9 is bijgevoegd bij de Inschrijvingsleidraad. De Ontwikkelaar conformeert zich aan de inhoud van dit rapport.

Artikel 8. Grondoverdracht

- 8.1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar – die van de Gemeente koopt – het Verkochte, groot in totaal circa m², zoals gearceerd aangegeven op de grondverkoopakte van **bijlage 3**. De Koopsom bedraagt €,- (zegge ...) exclusief de daarover door de Ontwikkelaar verschuldigde kosten en BTW, prijspeil 1 juni 2023. De belasting is de Ontwikkelaar verschuldigd conform het ten tijde van de levering wettelijk geldende tarief. Het Verkochte is met BTW belast. De Koopsom wordt, in afwijking van artikel 2.2 lid 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (bijlage 6), geïndexeerd naar het moment van levering met peildatum 1 juni 2023. De indexering mag niet leiden tot een lager bedrag dan de koopsom.
- 8.2. Juridische levering van het Verkochte vindt plaats, zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst, doch niet eerder dan nadat er sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning. De volledige omgevingsvergunning dient **binnen twee maanden** na het vaststellen van het Definitief Ontwerp aangevraagd te zijn door de Ontwikkelaar. Juridische levering geschiedt te allen tijde onder het doen van afstand van het recht om zich op gehele of gedeeltelijke vernietiging, ontbinding of wijziging van de Overeenkomst te beroepen.
- 8.3. Betaling van de Koopsom en van de kosten, rechten en belastingen ter zake vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van het Verkochte, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris ten behoeve van de Ontwikkelaar.
- 8.4. Het Verkochte zal worden geleverd in bouwrijpe staat (inclusief de funderingspalen, (ingemeten) groen, kabels en leidingen en palen in de bodem die in het gebied zitten zie bijlage 4 Inschrijvingsleidraad), met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers, dan wel anderszins kenbaar of bekend met uitzondering van erfdienstbaarheden, en met uitzondering van die betreffende bestaande functionele openbare nutsleidingen, vrij van hypotheek en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. De Tiny Houses die in het gebied staan, worden door gemeente verwijderd. Voor het overige wordt het Verkochte geleverd met dien verstande dat er tussen Partijen op basis van het in Artikel 7 lid 1 bepaalde vanuit wordt gegaan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de vereisten van het beoogde gebruik van het Verkochte. De geldende erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen blijken uit **bijlage 4** bij deze Overeenkomst.
- 8.5. Direct na de juridische levering komt het Verkochte volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en zal de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens volledig voor eigen

rekening en risico ontwikkelen. Waarbij Ontwikkelaar maximaal €1,5 miljoen van de kosten van de inrichting van het openbaar gebied mag factureren aan de gemeente. Voorts komen vanaf de juridische levering alle belastingen en zakelijke- c.q. eigenaarslasten die betrekking hebben op het Verkochte voor rekening van de Ontwikkelaar. De zakelijke lasten voor wat betreft de onroerende zaakbelasting zullen op het moment van juridische levering worden verrekend voor wat betreft de lopende termijn(en).

- 8.6. De in deze Overeenkomst beschreven grondleveringen zullen nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering, waarin de voor het Verkochte in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de Overeenkomst. De akten van transport c.q. levering zullen worden verleden door notaris kantoor ... of diens plaatsvervanger of opvolger, gevestigd te ... De kosten van de levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over het Verkochte verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de Koopsom en komen volledig voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten

- 9.1. Terzake van het Plangebied worden door de Gemeente zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd ter bestendiging van de realisatie daarvan, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waarvoor Partijen verplichten hun volledige medewerking daaraan te verlenen. Het betreffen in ieder geval de volgende zaken:

- a. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Plangebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtsverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
- b. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers zijn verplicht conform de eis omtrent parkeren, verwoord in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, per woning parkeerplaatsen te realiseren binnen het Bouwvlak, afhankelijk van de CROW-normeringen, rekening houdend met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Ontwikkelvisie Molenwijk Noord' en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. 15 bezoekersparkeerplekken mogen buiten het plangebied gerealiseerd worden, maar dienen wel te voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

- 9.2. Ontwikkelaar verplicht zich om bij elke vervreemding van gronden in het Plangebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel als kettingbeding door te leggen aan haar rechtsopvolger(s) en ook diens rechtsopvolgers te verplichten middels een kettingbeding haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel door

te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 25.000,-, te vermeerderen met € 500,00 per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op nakoming, schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Artikel 10. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

- 10.1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf maanden nadat hij het Verkochte geleverd heeft gekregen, is gestart met de realisatie, is de Ontwikkelaar verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente – behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd. Een en ander geldt niet indien en voor zover sprake is van grote vertraging die het gevolg is van overmacht. Voor zover het gaat om de Wooncoöperatie en/of CPO-woningen zullen partijen op het moment dat er vertraging optreedt met elkaar in overleg treden om samen naar een oplossing te zoeken. De Wooncoöperatiewoningen en CPO-woningen moeten uiterlijk zeven jaar na Gunning gerealiseerd zijn.
- 10.2. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan de Ontwikkelaar en de eventuele hypothecaire schuldeisers. De Ontwikkelaar is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan de Ontwikkelaar- reeds machtigen om in die situatie namens de Ontwikkelaar het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.
- 10.3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 10.4. De Ontwikkelaar is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van de Ontwikkelaar zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem - en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door de Ontwikkelaar te vergoeden kosten.
- 10.5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 11. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

- 11.1. De Ontwikkelaar zal zich houden aan het door hem opgestelde aanpakvoorstel bouwlogistiek voor het bouwverkeer van en naar het Plangebied. Dit voorstel is onderdeel van

de Winnende Inschrijving. Partijen voeren in het kader van het te verwachten bouwverkeer en de realisatie en mogelijk te ontstane schade als gevolg daarvan een nulmeting uit, zoals bepaald in Artikel 12. Uitgangspunt voor de bouwlogistiek is dat de Ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Plangebied leidt. Na het moment van oplevering van een bepaalde fase binnen het Plangebied, zal geen bouwverkeer meer van en naar deze fase van het Plangebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

Artikel 12. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

- 12.1. Als gevolg van realisatiewerkzaamheden binnen het Plangebied kan er schade ontstaan aan eigendommen van de Gemeente of van derden. De Ontwikkelaar is gehouden deze eventuele schade volledig te vergoeden. Indien de Ontwikkelaar van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden' en niet aan hem en/of zijn onderaannemers en hulp-personeel is toe te rekenen, dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar (en/of zijn eventuele (on-der)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Plangebied. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schade.
- 12.2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van elke fase door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de bouwkundige en civieltechnische staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Plangebied (binnen een straal van 50 meter) wordt vastgelegd. De nulmeting voldoet aan de volgende eisen **<nader te bepalen>** De Ontwikkelaar schakelt hiervoor een door de Gemeente akkoord bevonden deskundige partij op het gebied van bouwkundige vooropnames in. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De nulmeting wordt uitgevoerd in aanwezigheid van een functionaris van de Gemeente.
- 12.3. Direct na bouwkundige oplevering van de betreffende bouwfase voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. De Gemeente neemt hierin het initiatief. Hierbij bepalen Partijen welke schade is ontstaan en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
- 12.4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 2 zijn volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar is verplicht de herstelwerkzaamheden uiterlijk binnen drie maanden na opname van de nieuwe meting voor eigen rekening en risico uit te voeren.
- 12.5. Voor zover de Ontwikkelaar, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, niet aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel voldoet, heeft de Gemeente het recht een derde partij in te schakelen om de betreffende (herstel)werkzaamheden uit te voeren en de kosten daarvan, daaronder mede begrepen de kosten van invordering, op de Ontwikkelaar te verhalen.

Artikel 13. Woonrijp maken door de Ontwikkelaar

- 13.1. Het Woonrijp maken wordt uitgevoerd door de Ontwikkelaar voor eigen risico. Maximaal € 1,5 miljoen van de kosten van de inrichting van het openbaar gebied (onderdeel woonrijp maken) komt voor rekening van de gemeente.
- 13.2. De Ontwikkelaar vervaardigt in overleg met de Gemeente de bestekken en tekeningen voor het Woonrijp maken op basis van de geleverde documenten en het Definitief Ontwerp. De bestekken dienen uiterlijk vier weken voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring aan de Gemeente te worden aangeleverd. De Gemeente beslist binnen tien werkdagen na ontvangst over de goedkeuring van de bestekken en tekeningen. Goedkeuring of afkeuring van de bestekken en tekeningen geschiedt schriftelijk en in geval van afkeuring worden zowel de redenen voor afkeuring vermeld, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Ontwikkelaar dient de dienovereenkomstig gewijzigde bestekken en tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort, ook na goedkeuring door de Gemeente, tot de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar. Eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- 13.3. De Ontwikkelaar start met het Woonrijp maken uiterlijk twee maanden na goedkeuring van de bestekken en tekeningen conform lid 2 en verlening van de daartoe eventueel benodigde vergunningen. Deze werkzaamheden zullen op basis van een daartoe in onderling overleg tussen Partijen op te stellen werk- c.q. uitvoeringsplanning (welke is gebaseerd op de Planning) worden voorbereid en uitgevoerd, in fasen gelijktijdig met de bijbehorende fasen van de realisatie van de woningen.
- 13.4. Indien en voor zover de grond benodigd voor de realisatie van de Openbare ruimte reeds in eigendom is van de Gemeente, zal hiervoor geen grondtransactie meer plaatsvinden, maar zal de Gemeente de betreffende gronden gedurende de realisatie van de betreffende Openbare ruimte – uitsluitend gedurende de realisatie (van de betreffende fase) – in gebruik geven aan de Ontwikkelaar.
- 13.5. De Gemeente kan controle en (kwaliteits-)toezicht houden op de uitvoering van het Woonrijp maken. De Ontwikkelaar is verplicht daaraan volledige medewerking te verlenen. De Gemeente heeft te allen tijde het recht tijdens de uitvoering hiervan het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze Overeenkomst.
- 13.6. De door of vanwege de Gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle en toezicht op de naleving van deze Overeenkomst, zal de Ontwikkelaar nimmer ontheffen van enige verplichting welke op haar rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. De Ontwikkelaar verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontnemen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.
- 13.7. De Ontwikkelaar is gedurende het Woonrijp maken gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Plangebied gelegen eigendommen tot een minimum te beperken. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk

voor een eenduidig klachtenafhandelingssysteem en geeft de Gemeente desgewenst inzicht in de afhandeling van klachten vanuit de omgeving.

Artikel 14. Oplevering Openbare ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties

- 14.1. De Planning is het uitgangspunt voor de datum van de feitelijke oplevering van de Openbare ruimte aan de gemeente of eventueel toekomstige bewoners (van wooncoöperatie en/of CPO-woningen). Daarin is gesteld dat oplevering uiterlijk plaatsvindt binnen zes maanden nadat het (laatste deel van) vastgoed in de betreffende fase wordt opgeleverd.
- 14.2. De beheer- en onderhoudstermijn voor de Ontwikkelaar is voor het groen twee jaar nadat de feitelijke oplevering van de laatste fase van de Openbare ruimte formeel heeft plaatsgevonden, voor het grijs is dit een jaar. Het beheer en onderhoud gaat nadrukkelijk pas daarna over naar de gemeente of toekomstige bewoners en wordt tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar gevoerd overeenkomstig de gemeentelijke beheer- en onderhoudsnormen van de Gemeente.
- 14.3. De Ontwikkelaar zal schriftelijk een aanvraag tot opneming doen bij de Gemeente waarin hij mededeelt op welke dag de Openbare Ruimte naar zijn oordeel voltooid zou zijn. Bij de opneming van de Openbare Ruimte zal door of namens de Gemeente een proces-verbaal van opneming worden opgesteld. De Gemeente zal binnen tien werkdagen na opstelling van een proces-verbaal aan de Ontwikkelaar mededelen of de Openbare ruimte naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de gemeentelijke eisen en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Indien dat niet het geval is, zal de Ontwikkelaar onverwijld tot herstel van de geconstateerde afwijkingen en/of gebreken overgaan. Pas op het moment dat de betreffende Openbare ruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen en de Gemeente dit schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededeelt, vindt de formele oplevering plaats. Na opneming en goedkeuring door de Gemeente wordt de Openbare ruimte geacht te zijn opgeleverd conform de HIOR Deel 2 Richtlijnen Haarlem Oost. Indien de Ontwikkelaar na een hersteltermijn van ten minste acht dagen in gebreke blijft om geconstateerde afwijkingen en/of gebreken te herstellen, heeft de Gemeente het recht het herstel te laten uitvoeren door derden en de kosten daarvan te verhalen op de Ontwikkelaar dan wel een beroep te doen op de bankgarantie als bedoeld in Artikel 4 lid 4.
- 14.4. De Ontwikkelaar is verplicht om binnen drie maanden na oplevering van de Openbare ruimte alle daarvoor relevante tekeningen, documenten en garanties ter hand te stellen aan de gemeente of toekomstige bewoners.
- 14.5. De Ontwikkelaar staat gedurende een garantieperiode van twee jaar na oplevering in voor de deugdelijkheid van het de Openbare Ruimte, met inbegrip van de gehanteerde constructies en werkwijzen, de toegepaste materialen en de wijze van uitvoering. Tevens garandeert de Ontwikkelaar gedurende deze periode dat het werk voldoet aan de gemeentelijke kwaliteits- en gebruikseisen zoals vastgelegd in de Inschrijvingsleidraad.
- 14.6. De Gemeente richt zich in geval van eventuele gebreken, schaden en garanties tot de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar verplicht zich dit tevens ten behoeve van de Gemeente te bedingen bij haar (onder)aannemers op straffe van een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 20.000,- per overtreding ten gunste van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

- 14.7. Zodra de Voorzieningen van Openbaar Nut in een bepaalde fase feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In verband daarmee zal de Ontwikkelaar na voorafgaande goedkeuring door de Gemeente voor eigen rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. In het geval de Ontwikkelaar hierin nalatig is, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor alle schade, hoe ook genaamd, die daaruit voortvloeit.
- 14.8. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken en schade, hoe ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de Gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als beheerder van de weg, gedurende de periode van realisatie tot en met het eind van de beheer- en onderhoudstermijn als bedoeld in lid 2 van dit Artikel.

Artikel 15. Realisatie Vastgoed en Openbare Ruimte

- 15.1. De Ontwikkelaar zal de realisatie van het vastgoed en Openbare Ruimte in het Plangebied volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren conform het Definitief Ontwerp, zoals deze daarvoor tot stand is gekomen op basis van artikel 5. De Ontwikkelaar zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 6 verkregen omgevingsvergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
- 15.2. Bij niet-nakoming van het gestelde in dit artikel is de Ontwikkelaar een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan de Gemeente van tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16. Realisatie Bouwplannen Vastgoed

- 16.1. Op **datum** (op basis van de Planning van Winnende Inschrijver) kan en is de Ontwikkelaar voornemens te starten met de realisatie van de plannen voor het vastgoed in die betreffende fase, een en ander conform de Planning. De Ontwikkelaar spant zich tot het uiterste in om het Project zo voorspoedig mogelijk uit te voeren. De Ontwikkelaar is wat betreft de fasering gebonden aan de definitieve fasering zoals die tot stand komt op basis de Winnende Inschrijving.
- 16.2. De Ontwikkelaar is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door haar gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.
- 16.3. De Ontwikkelaar is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale afstemming van alle realisatieactiviteiten en fasen binnen het Plangebied. Dit betreft zowel de afstemming tussen activiteiten ten behoeve van de aanleg van de Openbare ruimte (inclusief aanleg van nutsvoorzieningen en riolering) conform Artikel 13 en ten behoeve van de aanleg van het vastgoed, als de afstemming tussen de verschillende fasen van realisatie.
- 16.4. Indien de Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplannen voor het vastgoed gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom

van de Gemeente zijn, dient de Ontwikkelaar daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente. De Gemeente kan hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.

- 16.5. Indien de Ontwikkelaar het Project in fasen realiseert, is hij verplicht elke fase zodanig op te leveren dat deze zowel functioneel als wat betreft beeldkwaliteit als een zelfstandig geheel kan functioneren/fungeren.
- 16.6. De Ontwikkelaar is gedurende de realisatie van het vastgoed gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Plangebied gelegen eigendommen, en tevens de (nieuwe) eigenaren uit mogelijke andere fases, tot een minimum te beperken. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een eenduidig klachtenafhandelingssysteem en geeft de Gemeente desgewenst inzicht in de afhandeling van klachten vanuit de omgeving.
- 16.7. Ter voorkoming van grondspeculatie en ongewenste verhuur verplicht de Ontwikkelaar zich om aan de koper van de te bouwen woning in de koop-aannemingsovereenkomst en verkoopakte op te leggen als kettingbeding hetgeen hierna in dit Artikel 16.8 is bepaald. Het gaat om de verplichting op te leggen dat de woning uitsluitend mag worden gebruikt om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en dat de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden mag worden doorverkocht, verhuurd of in gebruik gegeven, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente. Artikel 3.3 en 4.7 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Het hiervoor in Artikel 16.7 bepaalde vervalt nadat de koper van woning de desbetreffende woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste vijf achtereenvolgende jaren, na levering door de Ontwikkelaar, heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.7. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:

- a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
 - c. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het College.
- 16.8. Voorts verplicht de Ontwikkelaar zich, indien en voor zover er door Ontwikkelaar huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en/of huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j van het Bro, met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € XXX per maand (prijspeil 2023) worden gerealiseerd, om de betreffende huurwoningen in stand te houden en daarbij de “ Actualisatie Spelregels

voor Woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment” zoals gevoegd als bijlage 7 in acht te nemen. De Ontwikkelaar en alle opvolgende eigenaren is verplicht volgens de Actualisatie Spelregels voor Woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment (bijlage 7) de huurwoningen na eerste ingebruikname onafgebroken beschikbaar te houden in de categorie sociale huur en/of middensegment en de toewijzing te regelen volgens de spelregels.

- 16.9 Ontwikkelaar dient de woningen te ontwikkelen volgens de spelregels uit de “Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment”(bijlage 7). Echter, Voor collectieve woonvormen of woonvormen met gedeelde voorzieningen mag er, in overleg met de gemeente, worden afgeweken van de minimale vierkante meters gbo.
- 16.10. Ontwikkelaar of alle opvolgende eigenaren is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze Overeenkomst onder het vorig lid gemaakte beding, lid 11 van dit Artikel, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de Gemeente aan te nemen als kettingbeding voor zover de gehele of gedeeltelijke vervreemding betrekking heeft op het gedeelte van het Plangebied waar de betreffende betaalbare woningen zijn gelegen.
- 16.11 Bij elke niet, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van de in lid 9 en 10 van dit artikel vermelde verplichtingen is Ontwikkelaar, dan wel diens (rechts)opvolger een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,00 ten behoeve van de Gemeente overminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.
- 16.12 De Wooncoöperatie of CPO zal de realisatie van de Wooncoöperatie- en of CPO woningen conform de overeenkomst met de Ontwikkelaar uitvoeren.

Artikel 17: Communicatie

- 17.1. 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.
- 17.2. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden/geïnteresseerden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Plangebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering van het Project. De Ontwikkelaar dient de Gemeente op de hoogte te houden van deze communicatie.
- 17.3. Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 18: Projectorganisatie

- 18.1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep die het proces van de planvorming en realisatie begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en de besluitvorming voorbereidt. De strategische besluitvorming over de planvorming en realisatie, de Planning wordt uitgevoerd door de beslissingsbevoegde organen.
- 18.2. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan op uitnodiging aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 18.3. Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Ontwikkelaar en Gemeente hebben ieder één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien deze partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, heeft de Gemeente uiteindelijk de laatste beslissingsbevoegdheid.

Artikel 19: Planning

- 19.1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de Planning die onderdeel uitmaakt van de Winnende Inschrijving, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. Het naleven van de Planning voor de reguliere ontwikkeling is afdwingbaar door de Gemeente, voor de wooncoöperatie/CPO-woningen wordt dit nagestreefd, doch uiterlijk zeven jaar na gunning. In geval van niet nakoming van de verplichtingen als bedoeld in dit artikellid verbeurt de Ontwikkelaar een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 50.000, - per overtreding, te vermeerderen met € 500,00 voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de overtreding eventueel voortduurt aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 19.2. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande schriftelijk aan elkaar gemeld.

Artikel 20: Wooncoöperatie/CPO

- 20.1. De Gemeente streeft er naar dat een deel van de woningen van Zwemmerslaan door Ontwikkelaar gerealiseerd worden in opdracht van een Wooncoöperatie. Minimaal 25 woningen moeten Wooncoöperatiewoningen of CPO-woningen zijn. De Ontwikkelaar zal overgaan tot het oprichten van de Wooncoöperatie en het zoeken en werven van leden. De Gemeente heeft hierin een ondersteunende rol middels het informeren van de omgeving en het medehouden van informatieavonden.
- 20.2. De Ontwikkelaar is verplicht, na oprichting van de Wooncoöperatie en het werven van leden het bestuur over te dragen aan de leden. Nadien is Ontwikkelaar verplicht om een overeenkomst aan te gaan met de Wooncoöperatie betreffende de ontwikkeling en

realisatie van woningen in het Plangebied door een Wooncoöperatie. Hierbij wordt de volgende planning aangehouden:

- a. oprichten Wooncoöperatie:
- b. uiterlijke datum werven leden en overdracht bestuur:
- c. sluiten overeenkomst Ontwikkelaar / Wooncoöperatie:
- d. start bouw woningen Wooncoöperatie:
- e. oplevering woningen Wooncoöperatie:

Artikel 21: Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 21.1. Deze Overeenkomst gaat in zodra het College een besluit tot aangaan van de Overeenkomst heeft genomen én de Overeenkomst door Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend. Tot het moment dat is voldaan aan de in dit Artikel genoemde voorwaarden kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan de inhoud van de Overeenkomst. De Gemeente is daarnaast nooit aansprakelijk of kan door de Ontwikkelaar niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente.
- 21.2. Deze Overeenkomst duurt in beginsel totdat de realisatie van het Bouwplan volledig is afgerond en Partijen aan al hun overige verplichtingen uit deze Overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.
- 21.3. In afwijking van artikel 1.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is De Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn, zonder rechtelijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding richting de Ontwikkelaar, bij aangetekend schrijven te ontbinden, indien:
 - a. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of is geliquideerd of hij anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens wanprestaties en het recht op verschuldigde boetes;
 - b. de Ontwikkelaar niet tijdig, zoals bepaald in artikel 5 lid 4 en 5, na ondertekening van deze Overeenkomst het Definitief Ontwerp als bedoeld in Artikel 5 tot stand heeft gebracht, die tenminste de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente en (waar nodig) de Wooncoöperatie nodig heeft. Het voorleggen moet plaatsvinden binnen de termijn zoals gesteld in artikel 5 lid 4 en 5;
 - c. niet uiterlijk één jaar na ondertekening van de Overeenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor Zwemmerslaan, conform Artikel 8 lid 2;
 - d. niet op **DATUM** de gronden afneemt, conform het bepaalde in Artikel 8 lid 2;
 - e. de Ontwikkelaar in verzuim is met betrekking tot enige op hem rustende verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst, onverminderd zijn recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de Overeenkomst.
 - f. het Bestemmingsplan wordt vernietigd;
 - g. als gevolg van een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is het Bestemmingsplan te wijzigen en Partijen over de inhoud van de wijzigingen geen overeenstemming bereiken;
 - h. binnen vijf jaar na ondertekening van de Overeenkomst geen Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden waardoor de realisering van het Project en het beoogde gebruik niet mogelijk is. Voor zover er vijf jaar na ondertekening

van de Overeenkomst nog een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanhangig is, wordt deze termijn verlengd tot zes weken nadat einduitspraak is gedaan.

Daarnaast kan de Gemeente volledige nakoming, schadevergoeding en/of boetes vorderen.

- 21.4. Indien de Overeenkomst door de Gemeente wordt ontbonden op grond van artikel 20.3. verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van 10% van de koopsom aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen;
- 21.5 Een (gedeeltelijke) tussentijdse ontbinding conform het in lid 3 van dit Artikel bepaalde, laat onverlet het recht voor de Gemeente om een vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te eisen. Indien één van de in lid 3 van dit Artikel bepaalde ontbindingsmogelijkheden van toepassing is, vervalt de in Artikel 4 lid 4 bedoelde bankgarantie, voor zover reeds betaald volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar vergoeding van kosten en schaden.
- 21.6. Bij een ontbinding van de Overeenkomst op grond van het in lid 3, sub b, c of e van dit Artikel bepaalde, is Ontwikkelaar verplicht het Verkochte direct terug te leveren aan de Gemeente tegen terugbetaling van de Koopsom. De Gemeente is gerechtigd alle door haar geleden en te lijden schade en de boete als opgenomen in Artikel 21 lid 4 te verrekenen met de Koopsom.

Artikel 22: Geschillen

- 22.1 Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van constructief 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 deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Haarlem onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 23: Slotbepalingen

- 23.1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 23.2. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na toestemming van de Gemeente en het een tot de betreffende Ontwikkelaar behorende vennootschap betreft en een adequate zekerheid wordt verschaft. Een verleende toestemming laat onverlet de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.

Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Plangebied door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen. Het is de Gemeente bekend dat de Ontwikkelaar eigendom zal doorverkopen; de toestemming zal dan ook niet op onredelijke gronden worden gehouden.

- 23.3. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 23.4. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 23.5. Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 23.6. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het College, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 23.7. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 23.8. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 23.9. 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.
- 23.10. De Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.

24 Bijlagen

De volgende onverbreekelijk bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van de Overeenkomst:

1. Winnende Inschrijving d.d. <datum>
2. Model bankgarantie d.d. <datum>
3. Grondverkooptekening d.d. <datum>
4. Overzicht erfdienstbaarheden d.d. <datum>
5. Kaart gebied nulmeting d.d. <datum>
6. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem
7. Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (2 november 2022)

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>

CONCEPT

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar
