CONCEPT
OPTIEOVEREENKOMST
Delftplein HAARLEM

Gemeente Haarlem

en

<Ontwikkelaar>

CONCEPT

CONCEPT – VERSIE 4 d.d. 28 oktober 2026
BEHOREND BIJ AANBESTEDINGSDOCUMENTATIE DELFTPLEIN HAARLEM

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

INHOUD

Artikel		
1.	Definities	4
2.	Doel van de Overeenkomst	8
3.	Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	9
4.	Exclusiviteitsvergoeding en exclusiviteit	10
5.	Uitoefening Opdracht	10
6.	Integriteitsclausule	11
7.	Communicatie	13
8.	Vervolgovereenkomst	13
9.	Planning	14
11.	Overdracht contractpositie	15
12.	Geschillen	15
13.	Slotbepalingen	15
14.	Bijlagen	16

CONCEPT

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 ingevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Jos Wienen, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester 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 gevestigd te <locatie>, kantoorhoudende aan de <adres>, ingeschreven in het handelsregister 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. Dat de Gemeente het bij haar gedeeltelijk in eigendom zijnde Delftplein te Haarlem wenst te herontwikkelen door realisatie van (nieuw)bouwwoningen, voorzieningen en de aanleg van Openbare Ruimte in het gehele plangebied;

B. Dat de Gemeente hiertoe een Europese aanbesteding Niet–openbare procedure heeft gehouden;

C. Dat de Ontwikkelaar in het kader van bovengenoemde aanbestedingsprocedure een inschrijving heeft gedaan om een deel van de nieuwe woonwijk, namelijk de koopwoningen in het middensegment inclusief bijbehorende voorzieningen, op eigen rekening en risico te ontwikkelen, inclusief de realisatie van de Openbare Ruimte in het gehele plangebied. Dat de Gemeente op basis van deze inschrijving bij besluit van DATUM de opdracht aan de Ontwikkelaar heeft gegund;

D. Dat de Gemeente, Elan Wonen en de Ontwikkelaar op basis van de Winnende Inschrijving een Dienstverleningsovereenkomst d.d. [datum] met elkaar hebben gesloten ten aanzien van de Haalbaarheidsfase, waarin een stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld;

CONCEPT

E. Dat vervolgens, na de vaststelling van de producten uit de Haalbaarheidsfase door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, met de Ontwikkelaar deze Optieovereenkomst wordt gesloten waarin ook het daadwerkelijke grondbod is overeengekomen.

F. Dat de Ontwikkelaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn optierecht uit onderhavige Optieovereenkomst , inhoudende de aanvaarding van een Koop- en ontwikkelovereenkomst waarin ook de aanleg van de Openbare Ruimte is opgenomen.

G. Dat Partijen derhalve thans overgaan tot het sluiten van de onderhavige Optieovereenkomst.

H. Dat de Ontwikkelaar na het overeenkomen van de Koop- en Ontwikkelovereenkomst de grond van de Gemeente binnen het Projectgebied ten behoeve van het realiseren van het uiteindelijke Bouwplan koopt.

I. Dat de Gemeente na realisatie van het Bouwplan de grond van de Ontwikkelaar, welke wordt aangeduid als Openbare ruimte, van de Ontwikkelaar wenst over te nemen voor het symbolische bedrag van € 1,- (zegge: één euro).

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel	**1. Definities**
Artikel	Een artikel behorende tot de Overeenkomst.
Aanbestedingsdocument	Het document van <datum> 2026 dat in fase 2 van de aanbestedingsprocedure voor de Delftplein Haarlem is meegegeven aan de Marktpartijen, waarin concreet wordt aangegeven wat van de Marktpartijen wordt verwacht en waarop de Marktpartijen hun aanbieding dienen te baseren voor het Plangebied.
Bouwplan	De realisatie van maximaal 120 koopwoningen in het middensegment, maximaal 600 m2 BVO aan voorzieningen en de Openbare ruimte binnen het gehele Plangebied en voorzieningen door Ontwikkelaar, zoals verbeeld en beschreven in de definitieve plannen.
Bouwrijp maken door gemeente	Bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen zover niet benodigd voor de bestaande tijdelijke woningen en openbare verlichting en verharding noodzakelijk voor het blijven functioneren van het gebied, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen (behoudens die behouden dienen te blijven), boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten tot een diepte van 60 cm minus maaiveld en milieutechnisch geschikt voor het beoogd gebruik.
Civiele werkzaamheden Ontwikkelaar	Onder “Civiele werkzaamheden Ontwikkelaar voorafgaand aan start bouw” worden verstaan: - Het aanleggen van rioleringen - Het graven van watergangen

	- Het verleggen van riolering (diepriool) - Aanleggen van bouwwegen Indien er een verplichting is om deze werkzaamheden voor start bouw uit te voeren, is de Ontwikkelaar verplicht hier gevolg aan te geven.
Dienstverlenings-overeenkomst	Overeenkomst welke met Winnende Markpartij op d.d. (DATUM) is aangegaan ten behoeve van de Haalbaarheidsfase en waarin afspraken zijn vastgelegd ten behoeve van de op te leveren producten, de planning, de samenwerking en de voorwaarden van de Haalbaarheidsfase.
Exclusiviteitsvergoeding	Bedrag dat Ontwikkelaar dient te betalen bij ondertekening van deze Optieovereenkomst, waarmee Winnende Inschrijver een afnamerecht krijgt voor de koop van de grond. De Exclusiviteitsvergoeding bedraagt in totaal 10% van de kale koopsom.
Financieel bod	Op het moment van aanbesteding gaat de Aanbestedende dienst uit van een minimaal Financieel bod van € 2,9 miljoen, excl. BTW, prijspeil 2026. Dit bedrag is opgebouwd uit de Koopsom voor de grond, zijnde € 7,1 miljoen, exclusief BTW, uitgaande van 120 woningen, 600 m² BVO voorzieningen inclusief de parkeeroplossing voor de woningen en de voorzieningen, prijspeil 2026 en € 4,2 miljoen exclusief BTW prijspeil 2026 voor de kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en kosten Woonrijp maken. Hierbij is rekening gehouden met ruimte voor ambities. De genoemde bedragen worden geïndexeerd met de CPI voor het eerst op 1 januari 2027. Het uiteindelijke financiële bod zal in de Haalbaarheidsfase bekend worden op basis van het op te stellen stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en de te realiseren ambities. Voor de Koopsom van de grond zal in opdracht van de Aanbestedende partij een taxatie worden uitgevoerd. Voor de kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en kosten Woonrijp maken zal een door een externe partij een SSK-raming opgesteld worden. Op basis van de taxatie en SSK-raming kan de Winnende Marktpartij het Financieel bod doen. Het uiteindelijk Financieel bod kan echter niet lager zijn dan € 2,9 miljoen plus indexatie. De Aanbestedende dienst is niet verplicht het Financieel bod te aanvaarden.
Haalbaarheidsfase	Eerste fase van de Opdracht met als doel een samenwerking tussen Opdrachtgever, Elan Wonen en Winnende Marktpartij ten aanzien van het onderzoeken van de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zoals nader toegelicht in de Aanbestedingsstukken. De haalbaarheidsfase bevat de volgende onderdelen: - Het aangaan van een Dienstverleningsovereenkomst; - Gezamenlijk selecteren van (een) bureau(s) voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan samen met de gemeente en Elan Wonen. De gemeente verzorgt deze aanbestedingsprocedure. De kosten voor het bureau worden verdeeld tussen de gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij (ieder 1/3e deel); - Het aansturen van het bureau voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid;

CONCEPT

	- Het opleveren van het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan als eindproducten van de Haalbaarheidsfase in samenwerking met de gemeente en Elan Wonen. - Bij het succesvol afronden van de Haalbaarheidsfase wordt de Optieovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Winnende Marktpartij. De definitie 'Haalbaarheidsfase' wijkt af van het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). In het HRPP zou dit feitelijk de ontwerpfase zijn, maar partijen onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Delftplein aan de hand van het verder uitwerken van de plannen.
Integriteitsrisico	a. het door Ontwikkelaar verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht; b. het feit dat tegen de Ontwikkelaar strafvervolging is ingesteld; c. het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
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 6 bij de Overeenkomst gevoegd.
Koopsom	De door de Ontwikkelaar verschuldigde vergoeding voor de verwerving van de grond, uitgedrukt in euro's (€), exclusief omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting en overige kosten die verband houden met de levering en eigendomsoverdracht van de grond.
Omgevingsvergunning	Een onherroepelijke (omgevings-)vergunning op grond van de Omgevingswet, 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 waarop door de Ontwikkelaar voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd. De exacte verdeling Openbare ruimte en Bouwvlak komt voort uit het nog op te stellen Stedenbouwkundig plan. De Openbare ruimte krijgt na realisatie een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente, Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet en wordt daarmee na realisatie overgedragen aan de gemeente Haarlem voor een symbolisch bedrag van €1,- (één euro). Daar waar in de 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.
Plangebied	Totale gebied waarbinnen de Opdracht gerealiseerd wordt, bestaande uit Bouwvlak(ken) en Openbare ruimte. Zie bijlage 5. Het is kadastraal bekend gemeente Haarlem, bestaat uit delen van de perceelnummers STN01 A 3462, 3408, 2990, 2992, 3458, 3463, 2997 met een totale oppervlakte van circa 2,47 hectare.
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, bijgevoegd in bijlage X.
Project	De ontwikkeling van het Plangebied, zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst en nader gespecificeerd in Artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**.
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 die vanuit de Gemeente verkocht worden aan de Ontwikkelaar.
Wachtkamerpartij	Inschrijvers die als tweede, derde, vierde en vijfde gerangschikt zijn in de Inschrijvingsfase en met wie een Wachtkamerovereenkomst wordt gesloten die ertoe strekt dat zij alsnog (in volgorde rangschikking aanbesteding) de kans krijgen de Haalbaarheidsfase met de Aanbestedende dienst te doorlopen als die met de winnaar van de aanbesteding niet succesvol wordt afgerond, en/of dat zij als eerste de mogelijkheid krijgen om een aanbod te doen voor de realisatie van het ontwerp als de Aanbestedende dienst en de Winnende Marktpartij met wie de Haalbaarheidsfase succesvol is doorlopen geen overeenstemming over de Koop- en ontwikkelovereenkomst bereiken en de Aanbestedende dienst nog steeds tot realisatie wenst over te gaan op basis van het ontwerp.
Woonrijp maken	Onder het Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Selectieleidraad tenminste en voor zover aan de orde verstaan: 1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, open water/watergangen, klimaatmaatregelen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair; 2. het planten van 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 infrastructuren (kabels en leidingen);

	4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz. Voor zover niet anders bepaald, wordt gedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte.
Winnende Inschrijving	De inschrijving van de Winnende Marktpartij, die als bijlage 4 bij deze Overeenkomst is gevoegd.
Winnende Marktpartij	De marktpartij die de Winnende Inschrijving heeft gedaan.
Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie is een collectieve, democratisch bestuurde woonvorm zonder winstoogmerk, waarin bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van hun woonomgeving en samen besluiten over ontwerp, beheer, onderhoud en toewijzing. Individuele leden kunnen geen maatschappelijk geïnvesteerd kapitaal uit de coöperatie halen. De Wooncoöperatie maakt geen onderdeel uit van de Opdracht.

Artikel	**2. Doel van de Overeenkomst**
2.1.	Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op: a. Een afnamerecht (onder voorwaarden) verschaffen aan de Ontwikkelaar of de Wachtkamerpartij ‘de optie’; en b. De verplichtingen die Partijen hebben gedurende de looptijd (voordat de optie wordt ingeroepen) vastleggen;
2.2.	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 (Vastgoed en Openbare ruimte) door de Ontwikkelaar; tot een gewijzigd Omgevingsplan. c. het exclusief beschikbaar houden van het Plangebied door de Gemeente voor de Ontwikkelaar; d. het betalen van een Exclusiviteitsvergoeding door de Ontwikkelaar, de toetsing van de integriteit van de Ontwikkelaar en de beoogde exploitanten (hoofdgebruikers) van het Project; e. de benodigde (afronding van) onderzoeken voor de ruimtelijke procedure, uitgevoerd door de Ontwikkelaar; f. het opstellen van de ETFAL-motivering door de Ontwikkelaar; g. het doorlopen van de ruimtelijke procedure door de Ontwikkelaar; h. de benodigde stukken gereed hebben voor de aanvraag Omgevingsvergunning.

CONCEPT

	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 voorvloeiende 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 en de producten uit de Haalbaarheidsfase; b. het voortzetten van de projectgroep die is gevormd in de Haalbaarheidsfase; c. de Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden bij de verdere planuitwerking.
3.2.	Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten: 1. Stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals vastgesteld in de Haalbaarheidsfase d.d. datum (bijlage 1); 2. Dienstverleningsovereenkomst, ondertekend op d.d. datum (bijlage 3); 3. Winnende Aanbieding d.d. <datum> (bijlage 4); 4. Aanbestedingsdocumenten 'Aanbestedingsprocedure met voorselectie, fase 2, Delftplein Haarlem' de dato <datum> (bijlage 2) inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend); 5. Concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst d.d. <datum> (bijlage 6); 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

CONCEPT

	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 18 uit de Aanbestedingsdocumenten.
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) voor het exclusief beschikbaar houden van het Plangebied door de Gemeente ten behoeve van de Ontwikkelaar. De Koopsom wordt bekend naar aanleiding van de Haalbaarheidsfase.
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 6) 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 10 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. Deze Overeenkomst kan met drie maanden worden verlengd (maximaal 18 maanden).
	5. Uitoefening Opdracht
5.1	Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2 en 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde Koop- ontwikkelovereenkomst die als Bijlage 6 aan onderhavige Overeenkomst is toegevoegd binnen de in artikel 9.3 genoemde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van beide overeenkomsten.
5.2	Hoewel de overeenkomst welke als Bijlage 6 aan de onderhavige Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve overeenkomsten, dient de Koop -en

CONCEPT

	Ontwikkelovereenkomst nog aangepast te worden. Gemeente en Ontwikkelaar vullen deze samen in. Wanneer Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de overeenkomst wenst over te gaan, de voorliggende overeenkomst een volledig bijgewerkt document is.
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.
5.2.	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.
5.3.	De Ontwikkelaar verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
5.4.	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;
5.5.	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 .
5.6.	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.
5.7.	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 strafvervolging is ingesteld.

CONCEPT

5.8.	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).
5.9.	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.
5.10.	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.
5.11.	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.
5.12.	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 strafvervolging 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.
5.13.	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.
5.14.	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. Vervolgovereenkomst**
8.1.	Partijen sluiten uiterlijk 15 maanden (met een optie tot verlenging van drie maanden), in het geval van artikel 5 lid 4 (deze 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 6), indien: a. de EFTAL-motivering is opgesteld; b. Het Definitief Ontwerp is afgerond; c. de benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke procedure zijn doorlopen en afgerond; d. De ruimtelijke procedure is doorlopen; e. er een vastgesteld omgevingsplan is; f. de stukken gereed zijn voor de aanvraag omgevingsvergunning (zoals het Definitief Ontwerp); g. 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.
8.2.	Indien er op basis van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel niet of niet tijdig een Koopovereenkomst tot stand komt tussen Partijen, dan komt de door de Ontwikkelaar aan

CONCEPT

	de Gemeente betaalde Exclusiviteitsvergoeding uit Artikel 4 lid 1 volledig aan de Gemeente te vervallen en wordt niet gerestitueerd. Het optierecht vervalt en het staat 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. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle schade en kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in artikel 4 in zijn geheel aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Exclusiviteitsvergoeding wordt niet gerestitueerd.
Artikel	**9. Planning**
9.1.	Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de Overeenkomst aan de als bijlage 9 aan de Overeenkomst gehechte Planning. Dit betreft een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting voor Partijen om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen.
9.2.	Partijen kunnen slechts in gezamenlijkheid besluiten tot het aanpassen van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
9.3.	De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.
Artikel	**10. Duur en tussentijdse beëindiging overeenkomst**
10.1.	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.
10.2.	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.
10.3.	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 Koop- en Ontwikkelovereenkomst overeenkomst als bedoeld in Artikel 8 lid 1.
10.4.	De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ontbinden:

CONCEPT

	a. op basis van het in Artikel 6 lid 12 bepaalde; b. 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.
10.5.	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.
10.6.	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	**11. 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. Dit kan alleen met instemming van de Gemeente op basis van artikel 6:159 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	**12. Geschillen**
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, zittingslocatie Haarlem.	
Artikel	**13. Slotbepalingen**
13.1.	De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
13.2.	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.
13.3.	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.

CONCEPT

13.4.	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.
13.5.	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.
13.6.	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.
13.7.	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	**14. Bijlagen**

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

1. Vastgestelde producten uit de Haalbaarheidsfase: stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.
2. Aanbestedingsdocumenten incl. bijlagen, de Selectieleidraad en Inschrijfleidraad Delftplein te Haarlem Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure d.d. <datum>;
3. Dienstverleningsovereenkomst, ondertekend op d.d. <datum>
4. Winnende Aanbieding d.d. <datum>;
5. Kaart van het Plangebied d.d. <datum>;
6. Concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst d.d. <datum>;
7. Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017, vastgesteld op 13 juli 2017;
8. Bibob-formulier d.d. <datum>;
9. Planning d.d. <datum>.
10. 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>