CONCEPT
KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST
DELFTPLEIN HAARLEM

Gemeente Haarlem

en

<Ontwikkelaar>

CONCEPT

CONCEPT – VERSIE 4 d.d. 28-10-2026
BEHOREND BIJ AANBESTEDINGSDOCUMENTATIE DELFTPLEIN HAARLEM

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

INHOUD

1.	Definities	4
2.	Doel van de Overeenkomst	8
3.	Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	9
4.	Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties	10
5.	Programma en planuitwerking	11
6.	Planologisch juridische procedures	12
7.	Milieu	13
8.	Grondoverdracht	14
9.	Goederenrechtelijke aspecten	16
10.	Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar	17
12.	Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden	18
13.	Woonrijp maken door de Ontwikkelaar	19
14.	Oplevering Openbare ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties	20

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, voor eigen rekening en risico te ontwikkelen voor het in de Optieovereenkomst bepaalde grondbod, 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;

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 een Optieovereenkomst is gesloten waarin ook het daadwerkelijke Financieel bod is overeengekomen.

CONCEPT

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

G. De Ontwikkelaar de ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan heeft doorlopen en er een vastgesteld omgevingsplan is. Daarnaast zijn de plannen uitgewerkt om een omgevingsvergunning aan te vragen.

H. Dat Partijen derhalve thans overgaan tot het sluiten van de onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst.

I. Dat de Ontwikkelaar de grond van de Gemeente binnen het Plangebied ten behoeve van het realiseren van het Bouwplan koopt.

J. 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

Algemene Verkoop-voorwaarden	De Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020 (bijlage 16 van de Inschrijvingsleidraad).
Artikel	Een artikel behorende tot de Overeenkomst.
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 bijlage X.
Bouwrijp geleverde gronden	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 voorafgaand aan start bouw	- Het aanleggen van rioleringen - Het graven van watergangen - Het verleggen van riolering (diepriool) - Aanleggen van bouwwegen Indien er een verplichting ligt om deze werkzaamheden voor start bouw uit te voeren, is de Winnende Marktpartij verplicht hier gevolg aan te geven.
Civieltechnische randvoorwaarden	De civieltechnische eisen waaronder het Project uitgevoerd dient te worden, zoals verwoord in bijlage X (Programma van Eisen voor de Leefomgeving) en bijlage X (Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte) van de

	Inschrijvingsleidraad. Ook de Standaard RAW Bepalingen 2025 zijn hier van toepassing.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem.
Definitief Ontwerp	Het Definitief Ontwerp is het ontwerp van het Bouwplan 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.
Delftplein	Risicodragende integrale gebiedsontwikkeling met woningbouwopgave voor maximaal 120 woningen en Openbare Ruimte en (buurt-)voorzieningen.
Dienstverlenings-overeenkomst	Overeenkomst die de Gemeente en Elan Wonen met de Ontwikkelaar op d.d. (DATUM) heeft gesloten 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.
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.
Gemeenteraad	De gemeenteraad van de gemeente Haarlem.
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; - 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.
Inschrijvingen	De Inschrijvingen van alle deelnemers aan de hand van de Inschrijvingsleidraad.
Inschrijvingsleidraad	De inschrijvingsleidraad 'Delftplein, gemeente Haarlem' d.d. datum, inclusief bijlagen.
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	Deze Overeenkomst.
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.
Optieovereenkomst	Overeenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar d.d. [datum] waarin Ontwikkelaar – na een succesvolle Haalbaarheidsfase - het recht heeft gekregen gedurende een vooraf bepaalde periode de Overeenkomst aan te gaan met de Gemeente.
Overeenkomst	Onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst project 'Delftplein' 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, bijgevoegd in bijlage X.
Project	Het totaal aan werkzaamheden (omvattende de civiele- en bouwkundige werkzaamheden) dat ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan wordt uitgevoerd.
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 G met een totale oppervlakte van circa 2,47 hectare.
Prijssegment 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 en Elan Wonen. De Projectgroep kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
Projectorganisatie	De organisatie als opgericht door Partijen als bedoeld in Artikel 18.
Uitgeefbare Gronden	Gronden die vanuit de Gemeente verkocht worden aan de Marktpartij.
Vastgoed	De te realiseren opstallen zoals opgenomen in het Bouwplan.
Verkochte	De percelen benodigd voor het realiseren van de Openbare ruimte en de woningen, inclusief parkeeroplossing en voorzieningen, te weten kadastraal bekend gemeente onderdeel van de perceelnummers xxx, zoals aangegeven op de als bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehechte tekening. Het Verkochte is BTW belast.
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 Winnende Marktpartij, die als bijlage X bij deze Overeenkomst is gevoegd.

CONCEPT

Winnende Markt-partij	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.
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.

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. De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken optreedt als ondersteunende overheid inzake de realisatie van het Bouwplan en het Project.

b. De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;

2.2 Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken, waaronder in ieder geval:

a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
b. de voor de uitvoering van het Bouwplan en het Project benodigde grondtransactie(s);

c. het vastleggen van de benodigde zekerheden en garanties ten behoeve van de volledige realisatie van het Project;
d. 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;
e. de realisatie van het Vastgoed door en voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar;
f. de realisatie van de Openbare Ruimte en het uitvoeren van de Civiele werkzaamheden Ontwikkelaar, door en voor eigen risico en rekening van de Ontwikkelaar;
g. het (toekomstig) beheer en onderhoud van de gerealiseerde Openbare ruimte;
h. de planning en fasering van het Project;
i. 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. Uiteindelijk neemt de Gemeente het eigendom van de Openbare ruimte over, na realisatie, voor het symbolische bedrag van € 1,- (zegge één euro).

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. Stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals vastgesteld in de Haalbaarheidsfase d.d. datum;
2. Dienstverleningsovereenkomst, ondertekend op d.d. datum (bijlage X);
3. Optieovereenkomst, ondertekend op d.d. datum (bijlage X)
4. Winnende Aanbieding d.d. <datum> (bijlage X);
   Aanbestedingsdocumenten ‘Aanbestedingsprocedure met voorselectie, fase 2, Delftplein Haarlem’ de dato <datum> (bijlage X) inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);

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 Omgevingswet) zijn verdisconteerd in de Koopsom. Voor nadeelcompensatie geldt:

1. Een aanvraag om nadeelcompensatie ex. artikel 15.1 Omgevingswet wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 15.1 Omgevingswet, Titel 4.5 van de Algemene Wet Bestuursrecht/ artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht alsmede de Beleidsregel nadeelcompensatie Omgevingswet gemeente Haarlem 2022 zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders bij besluit van 8 maart 2022, in werking getreden 2 januari 2024.
2. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie het bedrag schriftelijk aan de ontwikkelaar mededelen. De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

4.3. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied 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. 1. De Gemeente is bereid mee te denken over een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zo nodig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.
2. Voor zover de uitwerking voor de Gemeente tot hogere kosten leidt (waaronder ook begrepen een eventueel opgelegde fiscale boete) dan worden deze kosten ten allen tijde doorbelast aan de Ontwikkelaar.

Artikel 5. Programma en planuitwerking

5.1 Ten behoeve van de verdere planuitwerking voor het Plangebied, voorzien Partijen op basis van de Winnende Inschrijving en de resultaten van de Haalbaarheidsfase van bijlage X het volgende programma voor Delftplein:
<In te vullen na doorlopen Haalbaarheidsfase>

5.2 De Ontwikkelaar verplicht zich nadrukkelijk om de in onderdeel 5.1 genoemde aantallen koopwoningen in de sector betaalbaar aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als betaalbare 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 X van deze Overeenkomst.

5.3 Op het niet nakomen van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar werkt de plannen voor het voornoemde programma op basis van de producten uit de Haalbaarheidsfase en met inachtneming van de Artikelen 3 tot en met 5 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. Definitief Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:

- uitwerking van het vastgestelde stedenbouwkundig plan tot definitief ontwerp bouwplan, alsmede een toelichting hierop;
- een uitwerking van het vastgestelde SO inrichtingsplan tot definitief inrichtingsplan Openbare Ruimte;
- een groenplan inclusief beplantingsplan;
- het definitieve programma, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan;
- een rioleringsplan;
- een waterhuishoudingplan incl. plan voor het diepriool;
- een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning en fasering voor de realisatie;
- een plan voor samenwerking met Elan Wonen en de toekomstige Wooncoöperatie in het plangebied;
- een aanpakvoorstel bouwlogistiek voor de verkeers- en vervoersstromen gedurende de realisatiefase.
- een aanpassing van het Omgevingsplan incl. alle benodigde onderzoeken/effectstudies.

5.5. 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 door 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.

5.6. 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 7, 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 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 Ontwikkelaar en de Gemeente 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.

<artikelen invoegen naar aanleiding van recenter bodemonderzoek>

e. De Ontwikkelaar zal de Gemeente 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 Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door Ontwikkelaar 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 Gemeente indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Gemeente de Ontwikkelaar verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de ingangsdatum van de Overeenkomst conform artikel 20.1, indien alsdan de rechtsvordering van de Ontwikkelaar 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 Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Gemeente vergoed.
Indien de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Gemeente.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door Ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de Ontwikkelaar indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

7.3 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.

7.4 Het is de Ontwikkelaar slechts toegestaan in het Plangebied van buiten het Plangebied aangevoerde grond te gebruiken, indien die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoeksrapport.

Artikel 8. Grondoverdracht

8.1 De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar – die van de Gemeente koopt – het Verkochte, groot in totaal circa m², kadastraal bekend XXX, zoals gearceerd aangegeven op de uitgiftetekening van bijlage X. De Koopsom bedraagt (€ (zegge….) exclusief de daarover door de Ontwikkelaar verschuldigde kosten en BTW, prijspeil 20XX (taxatie bij afronding Dienstverleningsovereenkomst). De belasting is de Ontwikkelaar verschuldigd conform het ten tijde van de levering wettelijk geldende tarief. De Koopsom wordt, in afwijking van artikel 2.2 lid 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, geïndexeerd naar het moment van levering met een peildatum (nog in te vullen, gebaseerd op taxatie residuele grondwaarde bij afloop Dienstverleningsovereenkomst). Het Verkochte is met BTW belast.

8.2 Op de verkoop zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) van de gemeente Haarlem (bijlage 16 van de Inschrijvingsleidraad). De Algemene Verkoopvoorwaarden vormen met deze Overeenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:

Hoofdstuk 2:
Niet van toepassing is het artikel:
2.3

Hoofdstuk 3:
Van toepassing zijn de artikelen:
3.3
3.4
3.5
3.7
3.11
3.12
3.19

8.3 Juridische levering van het Verkochte vindt plaats, zo spoedig mogelijk 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.

8.4 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 door de Ontwikkelaar.

8.5 Het Verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst bevindt, 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 hypotheken en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. Er staan t/m

CONCEPT

2032 nog 164 tijdelijke woningen van Elan Wonen in het gebied. Deze zullen door Elan Wonen daarna worden weggehaald. 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.

8.6 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 het bedrag van maximaal € X miljoen exclusief BTW voor uitvoering Civiele werkzaamheden Winnende marktpartij en Woonrijp maken mag factureren aan de gemeente. Dit wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI, peildatum X. 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).

8.7 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 notariskantoor … 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 rechtsopvolgers 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 Programma van Eisen voor de Leefomgeving, per woning parkeerplaatsen te realiseren binnen de uitgeefbare gronden, afhankelijk van de CROW-normeringen, rekening houdend met de uitgangspunten zoals verwoord in het Programma van Eisen voor de Leefomgeving.

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 Koopsom. Op deze Koopsom 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 (meer dan twee maanden) die het gevolg is van overmacht.

10.2 Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand voor de daadwerkelijke teruglevering een mededeling doen middels aangetekende brief aan de Ontwikkelaar en de eventuele hypothecaire schuldeisers. De Ontwikkelaar is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en teruglevering 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 teruglevering 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 terugkoop 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 aanpak voorstel bouwlogistiek voor het bouwverkeer van en naar het Plangebied. Dit voorstel is een product in de fase van het Definitief Ontwerp. 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.

11.2 Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte van de Gemeente, ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, en beschikbare wegcapaciteiten. Het bepaalde in paragraaf 2.11 van het Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte (Bijlage X) is hierbij met name van belang: het vooraf opstellen van een BLVC- en een verkeersplan om hinder van de werkzaamheden te voorkomen.

11.3 De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.

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 hulppersonen 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 (onder-) 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. De kosten voor de nulmeting zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

12.3 Direct na bouwkundige oplevering van de betreffende bouwfase laten Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uitvoeren door dezelfde deskundige 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 de 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 Partijen kwalificeren de door de Ontwikkelaar te verrichten werkzaamheden mbt woon en bouwrijp maken als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek. De wettelijke bepalingen van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek zijn derhalve van toepassing, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in deze Overeenkomst.

13.2 Het Woonrijp maken wordt uitgevoerd door de Ontwikkelaar voor eigen risico. Hiervoor is een bedrag van maximaal € X miljoen exclusief BTW voor het uitvoeren van Civiele werkzaamheden Winnende marktpartij en Woonrijp maken beschikbaar dat mag worden gefactureerd aan de Gemeente en wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI, peildatum X.

13.3. De Ontwikkelaar vervaardigt 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, ter toetsing aan de HIOR/Civieltechnische randvoorwaarden. 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.

13.4. 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. Daarbij rekening houdend dat

een deel van het Woonrijp maken na oplevering van de laatste woningen van Elan Wonen wordt uitgevoerd.

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 ontlenen. 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. Realisatie 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. Daarin is gesteld dat realisatie van de Openbare ruimte 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 realisatie van de laatste fase van de Openbare ruimte heeft plaatsgevonden, voor het grijs is dit een jaar. Het beheer en onderhoud gaat nadrukkelijk pas daarna over naar de Gemeente. Er wordt tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar beheer uitgevoerd overeenkomstig de 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 gerealiseerd conform de HIOR Richtlijnen. 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.

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 waarschuwingsborden 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.

14.9 Op basis van de offerte van de werkzaamheden krijgt de Ontwikkelaar een opdrachtbrief voorzien van inkooporder nummer. De kosten voor het Woonrijp maken worden gefactureerd in termijnen. De termijn wordt opgesteld door de aannemer. Bij akkoord wordt deze geparafeerd door de directievoerder. De Ontwikkelaar dient de factuur in met de goedgekeurde termijnstaat, onder vermelding van inkoopnummer.

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 en zoals nader uitgewerkt in de Haalbaarheidsfase) 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 is uitgewerkt in de Haalbaarheidsfase.

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 Ontwikkelaar dient de woningen te ontwikkelen volgens de spelregels uit de “Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment”.

16.8 De Ontwikkelaar informeert de koper dat zij een huisvestingsvergunning moeten aanvragen bij het kopen van een woning.

16.9 Ontwikkelaar of alle opvolgende eigenaren is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding het bij deze Overeenkomst onder het lid 7 van dit Artikel gemaakte beding 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.

16.10 Bij elke niet, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van de in lid 8 en 9 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 vermindert het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 17: Overdracht contractpositie

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 onthouden.

Artikel 18: Communicatie

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 19: Projectorganisatie

19.1. 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.

19.2. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan op uitnodiging van beide Partijen aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.

19.3. Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Ontwikkelaar, Gemeente en Elan Wonen 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 20: Planning

20.1. 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.

20.2. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande schriftelijk aan elkaar gemeld.

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 Deze Overeenkomst kan worden ontbonden op basis van artikel 1.10 (Integriteit) van de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV).

21.4. In afwijking van artikel 1.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is De Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn, zonder rechterlijke 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) van Elan Wonen 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 Delftplein, 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. de wijziging Omgevingsplan wordt vernietigd;
g. als gevolg van een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is het Omgevingsplan te wijzigen en Partijen over de inhoud van de wijzigingen geen overeenstemming bereiken;
h. binnen vijf jaar na ondertekening van de Overeenkomst geen Omgevingsplan 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 20 lid 4 te verrekenen met de Koopsom.

CONCEPT

Artikel 22: Onvoorziene omstandigheden

22.1 Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en de Ontwikkelaar.
Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.

22.2 Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

22.3 Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel XX van deze Overeenkomst.

Artikel 23: Geschillen

23.1 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.

Artikel 24: Slotbepalingen

24.1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
24.2. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
24.3. 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.
24.4. Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
24.5. 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.
24.6. 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.

CONCEPT

24.7. 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.

24.8. Alle bedragen die de Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening van de NV Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Haarlem onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.

24.9. 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.

25. Bijlagen

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

1. Winnende Inschrijving d.d. <datum>
2. Uitwerking haalbaarheidsfase, Ontwikkelplan d.d. <datum>
3. Model bankgarantie d.d. <datum>
4. Grondverkooptekening d.d. <datum>
5. Overzicht erfdienstbaarheden d.d. <datum>
6. Kaart gebied nulmeting d.d. <datum>
7. Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem
8. 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