

## KOOPOVEREENKOMST

ondergetekenden:

1. De **publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem**, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.K.N. van Spijk, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem van ....., en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht.

verder te noemen: "Verkoper" dan wel "de Gemeente";

en

2. De besloten vennootschap **CRA Commercieel Vastgoed Projecten B.V.**, gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17114271, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig directeur CRA Commercieel Vastgoed Groep B.V., gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17075829, te dezen vertegenwoordigd door haar statutair directeur de heer F.J.H. van Groezen,

verder te noemen: "Koper",

en

3. De besloten vennootschap **CRA Vastgoed B.V.**, gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17114272, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig directeur CRA Commercieel Vastgoed Groep B.V., gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17075829, te dezen vertegenwoordigd door haar statutair directeur de heer F.J.H. van Groezen,

verder te noemen: "CRA Vastgoed";

hierna, Verkoper en Koper, gezamenlijk te noemen: "Partijen",

### Overwegende dat:

- A. Tussen de Gemeente en CRA Vastgoed sinds 23 november 2007 de Ontwikkelings - en Realisatieovereenkomst Pim Mulier Sportpark Haarlem met in begrip van bijlagen (zoals hierna gedefinieerd als: "ORO") van kracht is die ziet op de gebiedsontwikkeling van het Pim Mulier Sportpark Haarlem, met als doel behoud van de A-status van dit park voor de periode 2008-2018;
- B. CRA Vastgoed op grond van de ORO onder meer op de van de Gemeente te kopen grond een kantorencomplex (hierna te noemen: "Sport Business Center") diende te ontwikkelen en diende te realiseren, teneinde dit kantoorcomplex te verhuren;

- C. Op basis van artikel 6, 13 en 26 van deze ORO vervolgens tussen de Gemeente en CRA Vastgoed op 1 december 2007 een Verkoopovereenkomst Sport Business Center Pim Mulier met 5 bijlagen is gesloten (zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd als de "Verkoopovereenkomst"), ten aanzien van de verkoop en levering door de Gemeente van de in de Verkoopovereenkomst omschreven grond waarop CRA Vastgoed in lijn met de ORO het Sport Business Center zou realiseren;
- D. Uit artikel 13 van de ORO volgt dat CRA Vastgoed voornoemde Verkoopovereenkomst kan ontbinden indien niet uiterlijk op 1 juli 2014 een onherroepelijke bouwvergunning aan CRA is verleend;
- E. De Gemeente en CRA Vastgoed zich sedert december 2007 ten volle wederzijds hebben ingespannen om te voldoen aan hetgeen in de ORO en de Verkoopovereenkomst is bepaald;
- F. De Gemeente en CRA Vastgoed evenwel na uitvoerig overleg gedurende de periode januari 2008 - januari 2012 hebben moeten vast stellen dat sedert december 2007 vanaf 2008 niet alleen een financiële crisis maar eveneens een zich steeds negatiever ontwikkelende crisis op de bouwmarkt in het algemeen en op de kantorenmarkt in het bijzonder heeft voorgedaan, welke crisis partijen ten tijde van het sluiten van de ORO en de Verkoopovereenkomst niet hebben kunnen voorzien;
- G. De Gemeente en CRA Vastgoed hebben verder in voornoemd overleg moeten vaststellen dat op het Pim Mulier terrein bij de realisatie van de 2 nieuwe sportvelden een hekwerk gedeeltelijk op de aan CRA Vastgoed op grond van de Verkoopovereenkomst te leveren grond is geplaatst, waardoor de Gemeente voor een overigens zeer klein gedeelte niet in staat was de volledige op de kadastrale kaart (bijlage 1 van de Verkoopovereenkomst) bepaalde grond van 3.042m<sup>2</sup> aan CRA Vastgoed te leveren, waarna door de Gemeente een perceel direct aangrenzende compenserende grond is aangeboden waarmee per saldo een gelijk aantal m<sup>2</sup> kon worden geleverd.
- H. De Gemeente en CRA Vastgoed per brief van 30 maart 2012 heeft laten weten dat de Gemeente de locatie Pim Mulier voor kantoorvestiging gelet op de negatieve ontwikkelingen op de kantorenmarkt heeft heroverwogen en heeft besloten om voornoemde locatie niet op te nemen in de op dat moment actuele projectlijst van kantoorlocaties en dat de Gemeente en CRA Vastgoed vervolgens op grond van deze onvoorziene omstandigheden ten tijde van het sluiten van zowel de ORO als de Verkoopovereenkomst gezamenlijk hebben gezocht naar de mogelijkheden van realisatie van een andere bebouwing op de door de Gemeente aan CRA Vastgoed te leveren grond dan de in de Verkoopovereenkomst beoogde bebouwing van het Sport Business Center;
- I. De Gemeente en CRA Vastgoed gezamenlijk menen dat deze oplossing kan worden gevonden in het realiseren van een bebouwing op de door de Gemeente te leveren grond van een woningbouwcomplex in plaats van het oorspronkelijk beoogde Sport Business Center;
- J. De Gemeente en CRA Vastgoed hebben vastgesteld dat het te realiseren woningbouwcomplex niet alleen een van het Sport Business Center afwijkend bebouwingsoppervlak en een ander bebouwingspercentage en een verhoging van het aantal vierkante meters van de door de Gemeente te leveren grond kent, maar ook noodzaakt tot een wijziging van het op de locatie geldende bestemmingsplan;

- K. Dat Amvest (zoals hierna in artikel 1 nader gedefinieerd) het door CRA Vastgoed te ontwikkelen en te realiseren woningbouwcomplex turn key wenst af te nemen en dat Amvest met CRA Vastgoed – na het voeren van onderhandelingen hieromtrent – op korte termijn een intentieovereenkomst zal sluiten, waaruit volgt dat zij voornemens zijn om op korte termijn een turn key overeenkomst te sluiten;
- L. Dat CRA Vastgoed per email van 17 december 2012 jegens de Gemeente heeft aangegeven dat zij de Verkoopovereenkomst met wederzijds goedvinden wenst te ontbinden nu reeds duidelijk is dat een Sport Business Center in de aanvankelijk voorgenomen vorm niet zal worden gerealiseerd en dat CRA Vastgoed onder gelijktijdige ontbinding van de Verkoopovereenkomst een nieuwe overeenkomst met de Gemeente wenst te sluiten op basis waarvan CRA Vastgoed koopt de hierboven onder (C) genoemde grond (zoals nader omschreven in artikel 1 van de Overeenkomst bij de definitie “Grond”), waarop CRA Vastgoed in opdracht van Amvest een nieuw woningbouwcomplex wenst te ontwikkelen en te realiseren, welk complex vervolgens turn key door CRA Vastgoed aan Amvest zal worden geleverd;
- M. Dat CRA Vastgoed verder heeft bepaald, dat CRA Commercieel Vastgoed Projecten B.V. met betrekking tot het sluiten van de nieuwe overeenkomst ter zake de ontwikkeling en de realisatie van het woningbouwcomplex de meest gerede partij is om als contractpartner van de Gemeente op te treden;
- N. Gelet op hetgeen hierboven onder overweging (G en J) is uiteengezet, zullen Partijen in een nieuwe kadastrale kaart gedetailleerd aangeven (met arceringen) wat onder de middels onderhavige Overeenkomst door de Gemeente over te dragen Grond wordt verstaan en wat de afmetingen daarvan zijn. Deze kaart, waarnaar in artikel 1 van deze Overeenkomst wordt verwezen, zal als bijlage 1 aan deze Overeenkomst worden gehecht.
- O. Partijen overeenstemming hebben bereikt met betrekking tot de hierboven beschreven afspraken, welke in onderhavige overeenkomst zal worden vastgelegd;

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### ARTIKEL 1 – Definities

1. In onderhavige overeenkomst zal gebruik worden gemaakt van de navolgende definities:

Algemene voorwaarden: de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente, welke zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 en welke als bijlage 2 aan de Overeenkomst zijn gehecht (**Bijlage 2**);

Grond: de (onbebouwde en in bouwrijpe staat, zoals nader in de overeenkomst omschreven, verkerende) grond, plaatselijk bekend Pim Mulierlaan, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie C, nummer 585 (voorheen kadastraal perceel Gemeente Haarlem, sectie C, nummer 579) gedeeltelijk, groot ca. 3.758 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven op de als bijlage bij deze Overeenkomst gevoegde tekening met nummer 15118 van 22 mei 2015. (**Bijlage 1**), welke grond kwalificeert als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;

Koopsom:	het bedrag ad € 1.600.000,- exclusief Omzetbelasting en exclusief kosten koper, de prijs die Koper aan Verkoper zal betalen voor de aankoop van de Grond op grond van de Overeenkomst, te vermeerderen met 21 % BTW;
ORO:	de tussen de Gemeente en CRA Vastgoed op 23 november 2007 van kracht zijnde Ontwikkelings - en Realisatieovereenkomst Pim Mulier Sportpark Haarlem met in begrip van bijlagen, met als doel een gebiedsontwikkeling van het Pim Mulier Sportpark Haarlem;
Overeenkomst:	onderhavige overeenkomst;
Project:	het door Koper op de door haar van Verkoper gekochte Grond in opdracht van Amvest te ontwikkelen en te realiseren woningbouwcomplex, bestaande uit 59 levensloopbestendige appartementen van gemiddeld 82 m2 met buitenruimte en met bijbehorende verkeersruimte, 59 bergingen inpandig, alsmede een hoeveelheid parkeerplaatsen op het maaiveld zoals volgend uit en ter voldoening aan de parkeernormering gemeente Haarlem;
Amvest:	Amvest Vastgoedontwikkeling en Investment Management;
Turn Key Overeenkomst:	De door Koper met Amvest te sluiten turn-key overeenkomst op basis waarvan het door Koper gerealiseerde Project turn key door Koper aan Amvest zal worden geleverd.
Verkoopovereenkomst:	de tussen de Gemeente en CRA Vastgoed op 1 december 2007 gesloten verkoopovereenkomst Sport Business Center Pim Mulier met 5 bijlagen, ten aanzien van de verkoop en levering door de Gemeente van de Grond waarop CRA Vastgoed in lijn met de ORO het Sport Business Center zou ontwikkelen en zou realiseren;
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

## **ARTIKEL 2 – Doel van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
  - Overdracht van de Grond aan de Koper.
  - De voorwaarden waaronder de Verkoper vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Project door Koper.
  - Het regelen van het kostenverhaal ex. art. 6.24 lid 1 Wro.

2. Het doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken. De hierboven genoemde overwegingen vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst.
3. Gelijktijdig aan de sluiting van de Overeenkomst ontbinden de Gemeente en CRA Vastgoed met wederzijds goedvinden hierbij de Verkoopovereenkomst, hetgeen betekent dat deze partijen na ondertekening van de Overeenkomst geen enkele aanspraak meer kunnen maken op de in de Verkoopovereenkomst opgenomen rechten en plichten.

### **ARTIKEL 3 – Verkoop Grond / Betaling**

1. Gelijktijdig aan voornoemde ontbinding koopt Koper van Verkoper de Grond, waarvoor Koper met inachtneming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, de Koopprijs aan Verkoper zal betalen.
2. De Algemene Voorwaarden zijn op de Overeenkomst van toepassing, voor zover hiervan niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is afgeweken.
3. Conform artikel 2.6. van de Algemene Verkoopvoorwaarden dient Koper de Koopsom uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële leveringsakte te voldoen aan de notaris die de akte verlijdt.
4. De notariële levering van de Grond door Verkoper aan Koper zal plaatsvinden binnen twee maanden nadat Koper over alle onherroepelijke vergunningen en/of ontheffingen beschikt die noodzakelijk zijn om het Project daadwerkelijk te realiseren, als genoemd in artikel 4 lid 4 en in artikel 5 van de Overeenkomst.
5. De keuze van de notaris die de levering zal verzorgen ligt bij de Koper.

### **ARTIKEL 4 – Planologie**

1. De Gemeente verklaart als Verkoper bekend te zijn met het Project dat Koper wenst te realiseren op het grootste gedeelte van de door Verkoper aan Koper te leveren Grond.
2. Partijen stellen vast dat het door Koper te realiseren Project bestaat uit:
  - a. Een woningbouwcomplex;
  - b. Een hoeveelheid parkeerplaatsen die voldoet aan de door de Gemeente vastgestelde parkeernorm.
3. Zowel Verkoper als de Koper verklaren er mee bekend te zijn dat het in lid 1 genoemde Project voor het onderdeel woningbouwcomplex in strijd is met het op 4 januari 2010 onherroepelijk geworden Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark.
4. Zowel Verkoper als de Koper verklaren er mee bekend te zijn dat vanwege de in lid 3 genoemde strijdigheid door Koper een aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo dient te worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente, bij welke aanvraag gemotiveerd en voorzien van gedetailleerde informatie moet worden verzocht om in afwijking van het Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark het Project te mogen realiseren. De Gemeente spant zich in de aanvraag zo voorspoedig mogelijk te behandelen.



## ARTIKEL 5 - Omgevingsvergunning

1. Koper zal met het oog op de spoedige verkrijging van de in artikel 4 lid 4, bedoelde omgevingsvergunning door middel van een afwijkingsbesluit, binnen 8 weken nadat zij met Amvest definitieve overeenstemming heeft bereikt met betrekking tot de te sluiten Turn-Key Overeenkomst, de in artikel 4 lid 4, bedoelde aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat op grond van de Wabo omgevingsvergunningen dienen te worden verkregen voor alle specifiek in de Wabo genoemde activiteiten die nodig zijn voor de realisatie van het Project. Koper behoudt zich het recht voor gebruik te maken van de mogelijkheid van het aanvragen van 'deelomgevingsvergunningen', waarbij aldus de verschillende activiteiten waarvoor omgevingsvergunning benodigd is niet in één aanvraag en één omgevingsvergunning worden opgenomen. Meer in het bijzonder houdt Koper de mogelijkheid open de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, als bedoeld in het vorige lid, separaat aan te vragen en behoudt Koper zich het recht voor om de (deel)omgevingsvergunning(en) die noodzakelijk zijn voor de daadwerkelijke realisatie van het Project aan te vragen, nadat het in lid 1 genoemde afwijkingsbesluit onherroepelijk is. Koper behoudt zich eveneens het recht voor de activiteiten gefaseerd aan te vragen op grond van artikel 2.5 Wabo.
3. Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de in lid 1 bedoelde aanvraag op grond van artikel 3.10 Wabo door het college van burgemeester en wethouders dient te worden afgedaan door middel van de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde Uniforme Voorbereidingsprocedure (UOV).
4. Koper zal eveneens met het oog op de spoedige verkrijging van de in lid 1 bedoelde afwijkingsbesluit na de indiening van de aanvraag, als bedoeld in lid 1, alle medewerking verlenen aan het college van burgemeester en wethouders inzake het tijdig opstellen van een afwijkingsbesluit als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
5. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat Koper dient te verzekeren dat alle kosten die het college van burgemeester en wethouders moet maken voor het nemen van het in artikel 5 lid 1 van de Overeenkomst genoemde door de Gemeente te nemen afwijkingsbesluit, voor rekening van Koper zijn. De hoogte van het bedrag zal op basis van de actuele legesverordening worden bepaald. Koper is gehouden om het bedrag bij het indienen van de aanvraag, aan de Gemeente te voldoen.

## ARTIKEL 6 – Inspanningsverplichting Gemeente

1. De Gemeente treedt in deze verkoopovereenkomst naar burgerlijk recht op als privaatrechtelijke entiteit.
2. De Gemeente realiseert zich ook bij privaatrechtelijk optreden gebonden te zijn aan beginselen van behoorlijk bestuur.
3. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper /of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

#### **ARTIKEL 6A - Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit (de bepalingen van) het Bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Overeenkomst, en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Koper.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden.  
De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Koper mededelen.

Koper verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

#### **ARTIKEL 7 - Opschortende en Ontbindende voorwaarden**

1. De Overeenkomst wordt onder de opschortende voorwaarde gesloten dat Koper uiterlijk op 1 september 2015 een Turn Key Overeenkomst met Amvest heeft gesloten.
2. In lijn met artikel 3.14 van de Algemene Voorwaarden heeft Koper het recht om de Overeenkomst te ontbinden indien Koper niet uiterlijk op 1 september 2017 beschikt over alle (onherroepelijke) vergunningen / goedkeuringen die publiekrechtelijk gezien vereist zijn voor de realisatie van het Project.
3. Het aan Koper verleende recht tot ontbinding dient Koper binnen dertig dagen na 1 september 2017 bij aangetekend schrijven aan de Verkoper jegens deze in te roepen. In geval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, draagt iedere Partij zijn eigen kosten; de door de Gemeente gemaakte kosten voor de planologische wijziging en de vergunningverlening zijn en blijven echter voor rekening van Koper.



## ARTIKEL 8 – Opgaven Verkoper

### 1. Oplevering Grond

Verkoper levert de Grond in bouwrijpe staat, waaronder in dit geval het volgende wordt verstaan: als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 60 cm minus maaiveld, in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig, waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.

### 2. Bodem

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de Grond komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Grond 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 van de Grond betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater van de Grond betreft; dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Grond. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:  
  
Actualisatie onderzoek Jaap Edenlaan, Pim Mulier, te Haarlem van 29 oktober 2012. Partijen verklaren in het bezit te zijn van het rapport. Verkoper verwijst naar dit – aan deze Overeenkomst als Bijlage 3 gehechte - onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de Grond.
- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van de Grond geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de bodem en/of het grondwater van de Grond en de kwaliteit van de bodem en/of het grondwater geen belemmering vormt voor de overdracht van de Grond.
- d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de Grond enige verontreiniging bevat.
- e. De feitelijke levering van de Grond vindt plaats na ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip draagt Koper conform het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Algemene Verkoop Voorwaarden het risico van de Grond voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- f. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien Koper aantoont dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van de notariële overdracht toch verontreiniging in de Grond aanwezig is, waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.



- g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren na notariële overdracht, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Grond sprake is van een Partijen ten tijde van de notariële overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de notariële overdracht in de Grond aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed.

Indien de Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de notariële akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de notariële akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.

- h. Behoudens de omstandigheden genoemd in lid f komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in de Grond onbekende verontreiniging.

#### **ARTIKEL 9 – Afwijkingen op Algemene Voorwaarden**

1. Op deze Overeenkomst is hoofdstuk 2 van Algemene Voorwaarden van, met uitzondering van de volgende artikelen van deze Algemene Voorwaarden:
  - De artikelen 2.3 lid 1, 2.5, 2.13.,2.19, 2.21;
2. Van hoofdstuk 3 van de Algemene Voorwaarden worden de artikelen 3.2 lid 1, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 uitdrukkelijk van toepassing verklaard.
3. Het bepaalde in artikel 3.12 van de Algemene Voorwaarden is van toepassing voor zover het de stroomvoorziening van de lichtmasten ten behoeve van het naastgelegen honkbalveld, de op de Grond aanwezige rioolput ( en deel van duiker), openbare verlichting (waaronder armaturen en stroomvoorziening) en de leidingen van de gemeentelijke riolering en van de pompput betreft . Voor de aanwezigheid van de ondergrondse leidingen van de pompput zal voor het gedeelte dat gearceerd is aangegeven tekening nummer 15118 d.d. 22 mei 2015 (bijlage 1), een zakelijk recht gevestigd worden. Hierbij zal worden opgenomen dat Koper de Verkoper in het geval van onderhoud en calamiteiten toegang tot het terrein dient te verschaffen en waarbij eventuele obstakels (voertuigen) die de werkzaamheden kunnen belemmeren zijn verwijderd. De toegang van de putten en de schakelkasten dient te allen tijden vrij toegankelijk te zijn. Het is Koper toegestaan dit deel van de Grond, binnen de mogelijkheden, in te richten als parkeer- en of groenvoorziening. Koper verplicht zich om dit vooraf af te stemmen met de afdeling GOB. Tevens zal er voor de op de Grond aanwezige openbare verlichting ( waaronder armaturen en stroomvoorziening) en rioolput ( met deel van duiker) een zakelijk recht gevestigd worden.

4. Het bepaalde inzake het kettingbeding in artikel 3.16 van de Algemene Voorwaarden is slechts van toepassing op de artikelen 3.2 lid 1 van de Algemene Voorwaarden, zodanig dat de verplichtingen uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van de Grond.
5. Het is Verkoper bekend dat Koper haar rechten en plichten uit deze Overeenkomst mogelijk aan een gelieerde vennootschap wenst over te dragen. Overeenkomstig artikel 13.3 van de Algemene Verkoop Voorwaarden dient Koper hiertoe formeel toestemming te verzoeken aan Verkoper, waarbij Verkoper haar toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden. Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Voorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Voorwaarden, zodanig dat het aangewezen artikel blijft rusten op het registergoed en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal verkrijgen.

#### **Ingebruikname grond**

6. Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de afdeling DIA van de hoofdafdeling Dienstverlening van de Gemeente. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken.
7. Indien het perceel grond bestemd is voor bebouwing, dient de koper zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.
8. Indien en voor zover elders in deze Overeenkomst tussen Partijen een bepaling is overeengekomen en die in strijd is met een toepasselijk artikel van de Algemene Voorwaarden, prevaleert de bepaling in de Overeenkomst.
9. Koper handelt bij het aangaan van deze overeenkomst 'voor zich of voor een nader te noemen meester' en heeft het recht om haar rechten en plichten uit deze Overeenkomst tot aan het moment van het tekenen van de akte van levering over te dragen aan een derde, die alsdan in de plaats zal treden van de (rechts)positie van Koper. Voor deze overdracht is voorafgaande toestemming van Verkoper benodigd, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Verkoper zal desgevraagd uiterlijk binnen 2 weken op een daartoe strekkend verzoek van Koper beslissen. In de bijgevoegde bijlage (brief CRA Vastgoed, kenmerk FvG/mh/15.0085, van 30 juni 2015) wordt verder "voor zich of voor een nader te noemen meester" nader gedefinieerd.

#### **ARTIKEL 9A Anterieure Overeenkomst; publicatie**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het GVOP te bereiken via de website [www. Officiële bekendmakingen.nl](http://www.officiële-bekendmakingen.nl) volgens de als Bijlage bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

## ARTIKEL 9B Exploitatieplan

### Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

## ARTIKEL 10 - Slotbepalingen

1. De navolgende bijlagen behoren tot deze Overeenkomst en maken daarvan een integraal onderdeel uit.  
  
Bijlage 1: Kadastrale kaart van de Grond;  
  
Bijlage 2: Algemene Voorwaarden;  
  
Bijlage 3: Bodemrapport (als genoemd in artikel 8);.
2. Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen bepalingen in deze Overeenkomst en een of meer bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
3. Deze Overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze Overeenkomst mogelijk zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar de Grond geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
4. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Aldus overeengekomen

Te Haarlem, 2015

Te Eindhoven, 3 juli 2015

De Gemeente Haarlem

CRA Commercieel Vastgoed Projecten B.V.

Namens deze,

Namens deze,

Te Eindhoven, 3 juli 2015

CRA Commercieel Vastgoed Groep B.V.

Namens deze,

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Haarlem  
De heer drs. I. Dijk  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Datum 30 juni 2015  
Project Haarlem, Pim Mulier  
Betreft Vastlegging voorwaarden nader te noemen meester  
Referentie FvG/mh/15.0085  
Bijlage(n) -

Geacht College, geachte heer Dijk,

In de afgelopen maanden zijn verregaande afspraken gemaakt tussen uw gemeente en CRA over een te sluiten koop- annex anterieure overeenkomst over de locatie Pim Mulier. Er heeft onlangs een verschuiving plaatsgevonden van Syntrus Achmea als beoogde eindafnemer naar een andere grote institutionele belegger, waarmee wij op korte termijn tot overeenstemming denken te komen. In de laatste conceptversie van de met u te sluiten overeenkomst is nog sprake van één laatste punt waarover wij nog overeenstemming moeten zien te bereiken. Het betreft een passage over de eventueel -voorafgaand aan de notariële levering- door ons aan te wijzen nader te noemen meester.

U heeft aangegeven dat er in het verleden bij uw gemeente negatieve ervaringen zijn geweest met een ongeclausuleerde bepaling over een nader te noemen meester. Wij hebben op onze beurt aangegeven graag flexibiliteit te willen, om het project desgewenst te kunnen overdragen aan een bouwer of belegger.

Als compromis hebben wij besproken, dat wij naast het opnemen van een gemeentelijk goedkeuringsvereiste, ook de partijen die thans gegadigd zijn om mogelijk als nader te noemen meester op te treden, concreet voor u op schrift zouden zetten, zodat u een goed beeld heeft van deze partijen.

Wij vinden uw wens redelijk en komen hier graag aan tegemoet. Op dit moment zijn wij in verregaande onderhandeling met twee partijen die nauw betrokken zijn bij de ontwikkeling, bouw en belegging van dit project. Op het moment dat wij formele overeenstemming met hen hebben bereikt, willen wij de mogelijkheid hebben om één van deze partijen als nader te noemen meester in de zin van artikel 9 lid 9 op te laten treden. Het betreft:

- Amvest Vastgoedontwikkeling en Investment Management (een van Nederlands grootste beleggers) en die wij willen inschakelen als eindbelegger. Een eventuele in de plaats treding als nader te noemen meester zal bij deze eindbelegger pas gebeuren bij het bereiken van een onherroepelijk en geschikt bestemmingsplan.
- Ouwehand Bouwgroep B.V. (een gerenommeerde ontwikkelende aannemer, actief in uw regio) en die wij willen inschakelen als uitvoerend bouwbedrijf.

CRA Vastgoed BV

Postbus 4604, 5601 EP Eindhoven · Elzentlaan 29, 5611 LH Eindhoven · T +31 (0)40 213 51 22 ·

info@crafastgoed.nl · www.crafastgoed.nl · KvK nummer 17114272 · BTW nummer NL8079.05.057.B01 · Van Lanschot 22.55.40.878

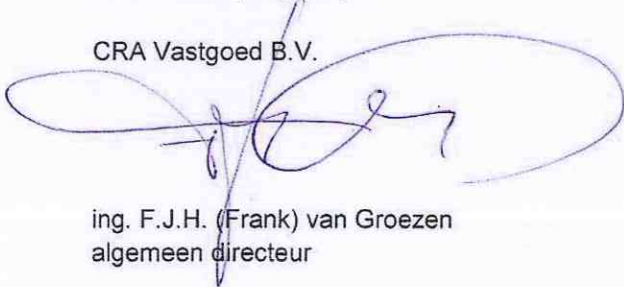
CRA Vastgoed maakt deel uit van VB Groep



Indachtig het voorgaande verzoeken wij u om in te stemmen met de door ons voorgestelde redactie van artikel 9 lid 9 van de conceptovereenkomst.

Met vriendelijke groet,

CRA Vastgoed B.V.



ing. F.J.H. (Frank) van Groezen  
algemeen directeur

