

Verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan Gemeente - Spaarne Gasthuis

De ondergetekenden:

1. Gemeente, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door van de Gemeente, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... 2019, en het besluit van de Gemeenteraad, d.d. ... 2019;

hierna te noemen: Verkoper c.q. Gemeente

en

2. Stichting Spaarne Gasthuis gevestigd aan de Spaarnepoort 1 te Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41225010, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. C.A. Wolse, handelend in de hoedanigheid van zelfstandig bestuurder van voornoemde stichting;

hierna te noemen: Koper c.q. Spaarne Gasthuis

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen, en ieder afzonderlijk: Partij.

Overwegende dat:

- Stichting Spaarne Gasthuis in maart 2015 ontstaan is vanuit de fusie van Spaarne Ziekenhuis en Kennemer Gasthuis en sindsdien beschikt over vier locaties, te weten Haarlem-Noord, Haarlem-Zuid, Hoofddorp en Heemstede en enkele buitenpoliklinieken;
- Spaarne Gasthuis optimale benutting van haar locaties nastreeft met als doelstelling de zorg in en vanuit het ziekenhuis zo goed als mogelijk te kunnen inrichten;
- Spaarne Gasthuis zich geconfronteerd ziet met functionele en technische beperkingen op de locatie Haarlem-Zuid en partieel vervangende nieuwbouw daarom nodig is binnen nu en circa 10 jaar, gezien ook de leeftijd van de huidige gebouwen;
- Het werkgebied van Spaarne Gasthuis en het acute profiel van de locatie Haarlem-Zuid vragen dat nieuwbouw voor het ziekenhuis in de omgeving van de locatie Haarlem-Zuid wordt gerealiseerd;
- Spaarne Gasthuis samen met Gemeente uitgebreid onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke locaties en dat geconstateerd is dat er geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de huidige locatie Haarlem-Zuid vanwege de omvang van het benodigde terrein, de bereikbaarheid en de tijdige beschikbaarheid;
- Nieuwbouw op de locatie Haarlem-Zuid hiermee de enige goede optie is gebleken;

- Deze conclusie op 7 november 2016 vastgelegd is in het raad van bestuur overleg van Spaarne Gasthuis en 18 januari 2017 bevestigd is in het bestuurlijk overleg tussen de raad van bestuur van Spaarne Gasthuis en burgemeester en wethouders van Gemeente;
- Partijen in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie Pré Wonen (hierna Pré Wonen), met het oog voor ieders belangen, gezamenlijk uitgebreid onderzoek hebben gedaan naar de inpassingsmogelijkheden van nieuwbouw voor Spaarne Gasthuis op de locatie Haarlem-Zuid in combinatie met de ambities van de Gemeente en Pré Wonen om woningbouw op locatie Haarlem-Zuid te realiseren;
- Spaarne Gasthuis de voorkeur heeft uitgesproken nieuwbouw te realiseren op het terreindeel gelegen aan de noord-westzijde van het huidige ziekenhuis, gezien de noodzakelijke 'vrije' ruimte voor het beoogd volume, de goede mogelijkheden voor ontsluiting van het terrein, de effectieve positionering van de nieuwbouw, de optimale logistiek op het terrein en borging van de relatie met bestaande bouwdelen;
- Dit terreindeel momenteel deels in bezit is bij Gemeente en deels bij Pré Wonen;
- De locatie Haarlem-Zuid van Spaarne Gasthuis, het terreindeel van Gemeente en het terreindeel van Pré Wonen tezamen te noemen: 'het Plangebied', deel uitmaken van de gebiedsontwikkeling Schalkwijk Midden, voor welke gebiedsontwikkeling in 2009 een gebiedsvisie 'Schalkwijk Midden' is opgesteld en vastgesteld door Gemeente;
- Het uitgebreide onderzoek naar de ontwikkeling van primair de westelijke zijde van het Plangebied voor zorg en wonen geleid heeft tot concept Stedebouwkundige randvoorwaarden "Spaarne Gasthuis – fase 1, tot een (Intentie)overeenkomst om een Masterplan te ontwikkelen voor het Plangebied en principeafspraken over de verkoop van het terreindeel van Gemeente aan Spaarne Gasthuis en hiermee samenhangend de verkoop van het terreindeel van Pré Wonen aan Spaarne Gasthuis;
- Partijen afspraken hebben gemaakt over de uitgangspunten voor en de verkoop van het terreindeel van Gemeente aan Spaarne Gasthuis, welke in onderhavige overeenkomst zijn vastgelegd hierna "Verkoopovereenkomst".

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Definities

(Intentie)overeenkomst: door Gemeente en Spaarne Gasthuis is een (intentie)overeenkomst overtekend ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Haarlem-Zuid, is ondertekend d.d. 22 november 2018 (Spaarne Gasthuis) & 3 december 2018 (Gemeente).

Plangebied: de reeds bij Spaarne Gasthuis in bezit zijnde percelen, kadastraal bij Gemeente sectie Q nummers 922, 984, 1391 en 1474, alsmede het Gemeente terein, kadastraal bij Gemeente sectie Q nummer 1271 en het Pré Wonen Terrein, kadastraal bij Gemeente sectie Q nummer 1473.

Artikel 1

Koop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen aan de Boerhavelaan 22, kadastraal bekend Gemeente II, sectie Q, nummer 1271 groot 90 are 20 ca, zoals op bijgaande tekening is aangegeven, hierna te noemen: het Verkochte.

De tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht als Bijlage 1. De Koopsom bedraagt € ...,-- exclusief 21% BTW en exclusief kosten Koper.

Artikel 2

Bestemmingsbeding

1. Het Verkochte is bouwgrond en bestemd voor nieuwbouw van een ziekenhuis en kan ook bestemd worden voor de nieuwbouw van een deel van het woningbouw programma zoals is vermeld in de (Intentie)overeenkomst, inclusief gebouwde parkeervoorzieningen.
2. Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de nog af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin de bestemming van het Verkochte nog nader zal worden uitgewerkt.

Artikel 3

Totstandkomingsvoorbehoud en opschortende voorwaarde

Tussen Partijen komt deze Verkoopovereenkomst pas tot stand nadat:

1. De Verkoopovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het College tot de verkoop en koop is besloten. Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan Commissie en de Raad. Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Verkoopovereenkomst.
2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, komt in het geheel geen Verkoopovereenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.
3. De Verkoopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de raad van toezicht van Spaarne Gasthuis zijn goedkeuring heeft verleend aan deze Verkoopovereenkomst.

Artikel 4

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Verkoopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004, hierna: AV) en zij vormen met deze Verkoopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De AV zijn aan deze Verkoopovereenkomst gehecht als Bijlage 3.

Van hoofdstuk 2 van bijgaande AV zijn alle artikelen onverkort van toepassing behoudens de artikelen die hierna zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.3 lid 1 van de AV wordt vervangen door:

- De Koper tekent de Verkoopovereenkomst binnen 2 weken na de goedkeuring van de raad van toezicht van Spaarne Gasthuis opdat is voldaan aan het bepaalde in artikel 3 lid 1 van deze Verkoopovereenkomst.
- De Verkoper tekent de Verkoopovereenkomst binnen 1 maand na goedkeuring door de raad van het collegebesluit opdat is voldaan aan het bepaalde in artikel 3 lid 3 van deze Verkoopovereenkomst.

Artikel 2.5 van de AV wordt vervangen door:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze uiterlijk op <datum> een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 200.000,00 (zegge: Tweehonderdduizend euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische levering. Bij dezen wordt de Gemeente verplicht zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid en de totale koopsom is voldaan, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf. De akte zal de voor een transactie als de onderhavige de gebruikelijke bepalingen en garanties met betrekking tot het Verkochte bevatten.

Artikel 2.10 van de AV wordt vervangen door:

1. Partijen zijn overeengekomen dat de omvang van Koopsom kan wijzigen afhankelijk van het aantal door Spaarne Gasthuis op de percelen grond kadastraal aangeduid met Haarlem II sectie Q nummers 922, 984, 1391, 1474 en 1271 en 1473, zijnde het Plangebied, te realiseren woningen en bijhorende parkeerplaatsen, en conform de rekenregels zoals vastgelegd in Bijlage 2 van deze Verkoopovereenkomst. De precieze omvang van Koopsom zal op basis van genoemde rekenregels definitief worden bepaald en vastgelegd bij juridische levering van het Verkochte.
2. Koper is verplicht zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing te melden aan Verkoper.

Artikel 2.11 is niet van toepassing.

Artikel 2.18 is niet van toepassing.

Artikel 2.19 wordt aangevuld met:

Gemeente zal niet eerder dan na de juridische levering van de grond deze bepaling kunnen inroepen.

Artikel 2.21 is niet van toepassing.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande AV zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.2. lid 2 wordt gewijzigd in:

De genoemde termijn van 2 jaar wordt 6 jaar. Het boetebeding genoemd in lid 7 en 8 komt te vervallen.

Artikel 3.13 wordt aangevuld met:

Gemeente geeft op voorhand en zonder verdere voorwaarden toestemming om de rechten en plichten uit deze overeenkomst en/of eventueel met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten, over te dragen aan derden, voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de woningbouw, inclusief de vervreemding van de grond.

Artikel 3.14 (ontbindingsmogelijkheid) en 3.15 lid 1 van de AV (voorwaarde van financiering) worden als volgt aangevuld:

Partijen hebben het recht om deze Verkoopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in deze Verkoopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bestemmingsplan voor het Plangebied is vastgesteld.

Partijen komen overeen voor de in dit artikel bedoelde datum 1 januari 2023 aan te houden, tenzij Partijen reeds tot levering van de grond zijn overgegaan conform artikel 4 van deze Verkoopovereenkomst.

Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de Koper respectievelijk de Verkoper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Verkoopovereenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de Verkoper respectievelijk de Koper bekend maken.

Artikel 5

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de AV is van toepassing op artikel 2, 4 en 7 van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 6

Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de AV is van toepassing op artikel 3.11 van de AV, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7

Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Partijen het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. In opdracht van Partijen gezamenlijk en voor rekening van Verkoper zal voor **1 mei 2019** een milieukundig bodemonderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging in het Verkochte zoals bedoeld in artikel 7 lid a van deze Verkoopovereenkomst.

- c. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, anders dan uit voormeld rapport blijkt en met in achtneming van het verder bepaalde in dit artikel. Deze verplichting van Partijen 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.
- d. Vanaf het moment waarop Verkoper het Verkochte heeft geleverd draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- e. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de datum van levering van het Verkochte, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op dat moment 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 Verkoper vergoed.
- f. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen ten tijde van de levering en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de levering, 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 Verkoper.
- g. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van levering van het Verkochte, zijn voor rekening van Verkoper, indien na vijf jaren of langer na het moment van levering sprake blijkt te zijn van een Partijen ten tijde van de levering in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 8

Notaris

De juridische levering van de grond zal plaatsvinden bij een door Koper te kiezen notaris te Haarlem.

Artikel 9

Overige bepalingen

In afwijking c.q. aanvulling van de AV gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden.

1. Fiscale levering grond

Het Verkochte kwalificeert als btw-bouwterrein conform artikel 11 lid 4 van de Wet O.B. 1968. De levering is derhalve belast met 21% btw.

2. Feitelijke levering van het Verkochte

Het Verkochte wordt geleverd binnen 8 weken na vaststelling van het Bestemmingsplan voor het Plangebied, als gevolg van het door beide Partijen vastgestelde Masterplan zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 van deze Verkoopovereenkomst en eerst nadat Partijen met de haalbaarheid van het Masterplan hebben ingestemd conform de interne besluitvormingsvereisten opgenomen in de (Intentie)overeenkomst, mits er geen voorlopige voorziening bij de Raad van State is aangevraagd op het in werking treden van het Bestemmingsplan, én zo nodig het College Sanering aan Spaarne Gasthuis haar goedkeuring heeft gegeven aan de beoogde grondtransactie in het kader van de WTZi.

3. (Intentie)overeenkomst

Partijen hebben een (Intentie)overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van locatie Haarlem-Zuid afgesloten met als doel een Masterplan te ontwikkelen voor het Plangebied dat na instemming door Partijen als uitgangspunt en kader zal gaan dienen voor het door Partijen in gezamenlijkheid te ontwikkelen Bestemmingsplan voor het Plangebied. De (Intentie)overeenkomst is opgenomen als **Bijlage 4** van deze Verkoopovereenkomst.

4. Bijzondere voorwaarden inzake de nieuwbouw voor het ziekenhuis en de woningen

Partijen komen overeen in het beoogde Masterplan en/of in de te zijner tijd af te sluiten anterieure overeenkomst de bijzondere voorwaarden vast te leggen aan de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de nieuwbouw van het ziekenhuis en de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de woningen in het Plangebied. Deze bijzondere voorwaarden betreffen, niet limitatief, de voorwaarden inzake de benodigde kabel- en nutsvoorzieningen, uitgangspunten voor duurzaam en ecologisch bouwen, de afspraken over de aan te leggen riolering, de afspraken over de energie aansluiting(en), het voorkomen en verhaal van schade aan het openbaar gebied, de herplantplicht, de voorzieningen voor parkeren en stallen van fietsen en de van toepassing verklaring van de precario verordening.

5. Nutsvoorzieningen

- Koper houdt rekening met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen in het Verkochte.
- Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.
- Koper zorgt voor afstemming met nuts- en telecombedrijven en, indien nodig, voor de benodigde aanpassing aan kabels en leidingen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van Koper.

- In het ontwerp van de Nieuwbouw dient ruimte te worden gecreëerd voor kabels en leidingen conform Haarlems profiel, in overleg met de betreffende nutsbedrijven
- Koper is verantwoordelijk voor een juiste en complete aansluiting van alle nutsvoorzieningen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van Koper.
- Koper checkt bij de kabel- en nutsbedrijven of zij inpandige ruimte nodig hebben ten behoeve van het leveren van voorzieningen. Bij Verkoper is thans bekend dat Ziggo een inpandige ruimte nodig heeft. Nutsvoorzieningen zoals kasten e.d. worden niet in de openbare ruimte geplaatst. Indien de betreffende nutsbeheerder niet toestaat dat kasten 'binnen' staan, dient de plaatsing van de nutsvoorziening te worden geïntegreerd in het ontwerp (door bijvoorbeeld een toegang aan de buitenzijde).

Artikel 10

Integriteitsclausule

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de Optieovereenkomst. Door ondertekening van de Verkoopovereenkomst, verklaart de Koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de Gemeente van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://Gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-bestuur/2017/13-juli/17:00/Vaststellen-Beleidsregel-Integriteit-en-Overeenkomsten-BIO-en-Beleidslijn-Gemeente-Haarlem-voor-vastgoedtransacties-in-het-kader-van-de-Wet-Bibob/>
Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Verkoopovereenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
2. Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Verkoopovereenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door Koper 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 Koper strafvervolgning is ingesteld;
 - c) het door Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
3. Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Koper indien zij:
 - direct of indirect leiding aan Koper geven; bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;

- over Koper zeggenschap hebben;
 - aan Koper vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Koper staan;
4. Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
 5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
 6. Koper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Koper of een aan Koper gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
 7. Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
 8. De Gemeente heeft het recht om Koper gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal Koper deze op eerste verzoek verlenen.
 9. De Gemeente heeft het recht om door Koper bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.
 10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
 11. De Gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;

- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen Koper of een aan Koper gelieerde partij is ingesteld;
 - Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van Koper of een aan Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.
13. Indien de Gemeente de overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van € 16.270,00, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen. Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 11

Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 12

Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Verkoopovereenkomst 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 Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Verkoopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
3. Indien de uitoefening door de Gemeente van zijn publiekrechtelijke taak, zoals bedoeld in de artikelen 12.1 en 12.2 van deze Verkoopovereenkomst, leidt tot handelingen en/of besluiten en/of weigeringen die nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen of de uitwerking hiervan blokkeert, treden Partijen in onderling overleg om gezamenlijk de consequenties te bepalen en gezamenlijk te komen tot werkbare oplossingen voor de ontstane situatie.

Artikel 13 Rangorde

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Verkoopovereenkomst en de AV, gaat deze Verkoopovereenkomst voor.

Artikel 14 Einde Verkoopovereenkomst

Deze Verkoopovereenkomst eindigt:

- indien de Verkoper en de Koper, naar het oordeel van Partijen, de uit deze Verkoopovereenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, en
- zodra een Partij meldt dat de vereiste instemming of goedkeuring zoals genoemd in artikel 3 van deze Verkoopovereenkomst niet zal worden verleend, waarmee de Verkoopovereenkomst feitelijk niet tot stand gekomen is, en
- zodra Partijen gezamenlijk hebben vastgesteld dat aan één van de opschortende voorwaarden zoals genoemd in artikel 4 van deze Verkoopovereenkomst niet meer kan worden voldaan en er daarmee geen levering en daarmee geen eigendomsoverdracht zal plaatsvinden, en
- zodra een Partij op basis van een algemene ontbindende voorwaarde genoemd in deze Verkoopovereenkomst, de Verkoopovereenkomst beëindigt.

Artikel 15 Geschillen

Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder de geschillen die slechts door een der Partijen als geschil wordt beschouwd, naar aanleiding van deze Verkoopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 16 Domiciliekeuze

Ter ondertekening van deze Verkoopovereenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente

- Spaarne Gasthuis

Artikel 17 Bijlagen

Van deze Verkoopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Tekeningnummer ... d.d. ... 2019
2. Waarderingsmethodiek d.d. ... 2019.
3. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente vastgesteld d.d. 8 januari 1997, nr 4-1997 (voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004).
4. (Intentie)overeenkomst ondertekend d.d. 22 november 2018 respectievelijk 3 december 2018

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

Naam, plaats en datum,

CONCEPT