

CONCEPT OPTIEOVEREENKOMST EGELANTIER HAARLEM

Gemeente Haarlem

en

<Ontwikkelaar>

CONCEPT – VERSIE 1

BEHOREND BIJ VERKOOPDOCUMENTATIE EGELANTIER HAARLEM

Den Haag, 12 november 2019

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

Paraaf:

Gemeente

Ontwikkelaar

INHOUD

Artikel

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

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem aan de Zijlvest 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. <datum>, BBV nummer 2019/<xxxx>, - hierna te noemen '**de Gemeente**';

en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <naam>, gevestigd te <locatie> aan de <adres>, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer <nummer>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar <functie> de heer/mevrouw <naam>, - hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**'.

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'.

OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente heeft in <maand> 2019 een openbare verkoopprocedure uitgeschreven voor de verkoop van 'de Egelantier' in Haarlem, om te komen tot de selectie van een marktpartij die het pand voor eigen rekening en risico transformeert. De verkoopprocedure is dan ook uitgeschreven met als doel het selecteren van een marktpartij, die het pand gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS) koopt van de Gemeente en vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van het vastgoed op zich neemt.
- B. De Gemeente heeft de aanbiedingen van de <vijf> deelnemers aan de verkoopprocedure beoordeeld aan de hand van het door haar opgestelde Verkoopdocument 'Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem' d.d. <datum>, inclusief de bijbehorende bijlagen (**bijlage 1**). De Gemeente is daarbij bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <datum> tot de conclusie gekomen dat de Ontwikkelaar de hoogste score heeft gehaald op de in het Verkoopdocument genoemde criteria. De aanbieding van de Ontwikkelaar wordt hierna aangeduid als de '**Winnende Aanbiding**'. De Winnende Aanbiding is als **bijlage 2** bij de Overeenkomst gevoegd.

- C. Het pand de Egelantier met ondergrond gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), alsmede de gebouwen gelegen aan de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS), de binnen patio en de tuin gelegen aan de voorzijde van de Egelantier worden hierna genoemd 'het Projectgebied'. Het Projectgebied is weergegeven op de kaart die als **bijlage 3** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- D. Het Projectgebied is volledig in eigendom van de Gemeente. De eigendomsgrenzen zijn eveneens weergegeven op de kaart van **bijlage 3**. Het Projectgebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162.
- E. **<Introductie project>** De Ontwikkelaar is voornemens om het Projectgebied te herontwikkelen tot **<schets programma: beschrijving minimaal: de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, ten minste tien kleine stadswoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeel 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijsspeel 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan en ...>**. Deze herontwikkeling zal hierna worden aangeduid als 'het Project'.
- F. **Het Project past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan 'Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp', vastgesteld op 14 juni 2018. <indien niet passend kort de redenen voorgenomen vervolgpcedure o.b.v. wijzigingsbevoegdheid invoegen>**
- G. Partijen sluiten, op basis van de verkoopprocedure, alvorens tot het sluiten van de Koopovereenkomst (**bijlage 4**) voor het Projectgebied over te gaan, eerst deze optieovereenkomst (hierna: 'de Overeenkomst'). Gedurende de looptijd van de Overeenkomst vindt verdere uitwerking van de Winnende Aanbieding plaats tot een Voorlopig Ontwerp en wordt de integriteit van de Ontwikkelaar onderzocht.
- H. Partijen wensen hun afspraken in het kader van het voorgaande schriftelijk vast te leggen in de Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

Artikel	Een artikel behorende tot de Overeenkomst
Koopovereenkomst	De tussen Partijen beoogde overeenkomst waarin zij onder meer afspraken zullen vastleggen betreffende de verdere ontwikkeling en realisatie van de plannen voor het Projectgebied en de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransactie. Een concept van de Koopovereenkomst is als bijlage 4 bij de Overeenkomst gevoegd.
Partijen	De Gemeente en de Ontwikkelaar.
Project	De transformatie van het Projectgebied, zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst en nader gespecificeerd in Artikel 5 .

Projectgebied	Het gebied, zoals weergegeven op de als bijlage 3 bij de Overeenkomst gevoegde kaart, dat benodigd is door de Ontwikkelaar voor de realisatie van het Project. In het Projectgebied bevinden zich het pand de Egelantier met ondergrond gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), alsmede de gebouwen en ondergrond gelegen aan de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS), de binnen patio en de tuin gelegen aan de voorzijde van de Egelantier, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162 met een totale oppervlakte van circa 4.964 vierkante meter.
Projectorganisatie Overeenkomst	De organisatie zoals bedoeld in Artikel 8 . Deze optieovereenkomst.
Verkoopdocument	Het document van <datum> 2019 dat in fase 2 van de verkoopprocedure voor de locatie Egelantier Haarlem is meegegeven aan de marktpartijen, waarin concreet wordt aangegeven wat van de marktpartijen wordt verwacht en waarop de marktpartijen hun aanbieding dienen te baseren voor het Projectgebied.
Voorlopig Ontwerp Winnende Aanbieding	Het resultaat van de in Artikel 5 bedoelde planuitwerking. De aanbieding van de Ontwikkelaar, die door de Gemeente op basis van het door haar opgestelde Verkoopdocument voor de verkoopprocedure Egelantier Haarlem is beoordeeld met de hoogste score op de in het Verkoopdocument genoemde criteria.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking gedurende de looptijd van de Overeenkomst (optieperiode), waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de verdere uitwerking van de plannen voor het Projectgebied door de Ontwikkelaar tot een Voorlopig Ontwerp;
- c. het exclusief beschikbaar houden van het Projectgebied door de Gemeente voor de Ontwikkelaar;
- d. het betalen van een exclusiviteitsvergoeding door de Ontwikkelaar;
- e. de toetsing van de integriteit van de Ontwikkelaar en de beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project;
- f. **<aanvullen indien nodig>**

een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst en de daaruit eventueel voortvloeiende vervolgoevereenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - a. de Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de verdere planuitwerking van de Winnende Aanbieding als bedoeld in **Artikel 5**;
 - b. de Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de verkoopprocedure toetsen van de verdere planuitwer-

king.

- 3.2. Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
1. Bestemmingsplan 'Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp' d.d. 14 juni 2018 (Partijen genoegzaam bekend);
 2. Verkoopdocument 'Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem' de dato <datum> (bijlage 1) inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);
 3. Winnende Aanbieding de dato <datum> (bijlage 2);
 4. Concept Koopovereenkomst d.d. <datum> (bijlage 4);
 5. <aanvullen indien nodig>
- In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.
- 3.3. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.
- 3.4. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst – en de vervolgovereenkomst – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.5. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in de Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in de Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
- 3.6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

Artikel 4. Exclusiviteitsvergoeding en exclusiviteit

- 4.1. Direct bij ondertekening van de onderhavige Overeenkomst, betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een niet terug te vorderen exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de (kale) koopsom, dat wil zeggen de koopsom zonder de hierover door de

- Ontwikkelaar verschuldigde belasting (op basis van de Winnende Aanbieding), zijnde € <bedrag>,- (zegge: <bedrag> euro) zonder btw voor het exclusief beschikbaar houden van het Projectgebied door de Gemeente ten behoeve van de Ontwikkelaar.
- 4.2. De door de Ontwikkelaar betaalde exclusiviteitsvergoeding als genoemd in lid 1 van dit Artikel wordt bij juridische levering van het Projectgebied op grond van de concept Koopovereenkomst (bijlage 4) verrekend met de betaling van de koopsom.
- 4.3. De Overeenkomst heeft een looptijd van zes maanden, ingaande vanaf het moment van tot stand komen hiervan op basis van het in Artikel 11 lid 1 bepaalde. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is sprake van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van overleg, samenwerking of onderhandelingen met derden te hebben met betrekking tot het Projectgebied, voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel of dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in Artikel 2 omschreven doel kunnen belemmeren.

Artikel 5. Planuitwerking

- 5.1. Ten behoeve van de planuitwerking voor het Projectgebied, voorzien Partijen op basis van de Winnende Aanbieding van bijlage 2 het volgende programma voor het Projectgebied:
- a. <schets programma: beschrijving minimaal: de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, ten minste tien kleine stadswoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan en ...>
- b. PM
- 5.2. De Ontwikkelaar werkt de plannen voor het voornoemde programma op basis van de Winnende Aanbieding, met inachtneming van de in Artikel 2 en 3 neergelegde uitgangspunten uit tot een integraal Voorlopig Ontwerp. De Ontwikkelaar laat het Voorlopig Ontwerp voor eigen rekening en risico vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Het Voorlopig Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
- een integraal stedenbouwkundig plan voor alle Projectonderdelen afzonderlijk en tezamen;
 - een programmavoorstel, inclusief onderbouwing/uiteenzetting programmaonderdelen;
 - een bijbehorende transparante en sluitende business case voor de exploitatiefase, een en ander met openheid ten aanzien van de gehanteerde kosten-, opbrengsten- en rekenparameters;
 - een (markt)onderbouwing van de vraag naar het voorziene programma;
 - een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp;

- f. een plan van aanpak, inclusief de voorziene planning en fasering van de (her)ontwikkeling;
 - g. de tussen de Ontwikkelaar en de beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project gesloten (intentie)overeenkomsten betreffende de exploitatie en/of het gebruik van het Project na realisatie;
 - h. een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijkt alsmede de situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het voorziene programma past binnen de vigerende parkeernormen en het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid;
 - i. een communicatieplan, met daarin een uitwerking van de rol- en taakverdeling tussen Partijen en waaruit blijkt hoe de belanghebbenden in (de nabijheid van) het Projectgebied betrokken zijn en betrokken worden bij (her)ontwikkeling, mede met het oog op het creëren van draagvlak voor het Project;
 - j. een verkenning van de fiscale aspecten van het Project;
 - k. **PM**
- 5.3. Uiterlijk vier maanden na het tot stand komen van de Overeenkomst op basis van **Artikel 11 lid 1**, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, wordt het Voorlopig Ontwerp voorgelegd aan de Stuurgroep. Op basis van het Voorlopig Ontwerp maken de beslissingsbevoegde organen van Partijen binnen de Stuurgroep 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 op basis van het Voorlopig Ontwerp. De beslissingsbevoegde personen van de Gemeente binnen de Stuurgroep beperken zich hierbij tot het binnen het publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de verkoopprocedure en de Winnende Aanbieding toetsen van het Voorlopig Ontwerp.
- 5.4. Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet kan instemmen met het Voorlopig Ontwerp, dan heeft de Ontwikkelaar **één** maand de tijd om tot zodanige aanpassingen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden op het Voorlopig Ontwerp.

Artikel 6. Integriteitsclausule

- 6.1. Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem (**bijlage 5**) van toepassing. Door ondertekening van de Overeenkomst, verklaart de Ontwikkelaar hiermee en met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen. Deze integriteitsclausule is eveneens van toepassing op de door de Ontwikkelaar beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project. Daar waar in dit Artikel gesproken wordt van 'de Ontwikkelaar' worden daaronder tevens verstaan de door de Ontwikkelaar beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project.
- 6.2. De Ontwikkelaar en de door de Ontwikkelaar beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) zullen uiterlijk twee weken na ondertekening van de Overeenkomst het als **bijlage 6** bij de Overeenkomst gevoegde Bibob-formulier aan de Gemeente verstrekken.
- 6.3. De Ontwikkelaar verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
- a. het door de 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 strafvervolgning is ingesteld;
 - c. het door de Ontwikkelaar niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 6.4. De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan zijn gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
- a. direct of indirect leiding aan de Ontwikkelaar geven;
 - b. bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
 - d. aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
 - e. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - f. of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan.
- 6.5. De Ontwikkelaar 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 derde lid onder a en c van dit artikel.
- 6.6. De Gemeente zal het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Ontwikkelaar om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6.7. De Ontwikkelaar zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Ontwikkelaar kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 6.8. De Ontwikkelaar meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Ontwikkelaar en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 6.9. De Gemeente zal de Ontwikkelaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar deze op eerste verzoek verlenen.
- 6.10. De Gemeente zal door de Ontwikkelaar bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden (exploitanten(hoofdgebruikers)) screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Ontwikkelaar staat er voor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Ontwikkelaar kan worden verlangd.
- 6.11. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 12 van dit artikel.

- 6.12. De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade, terugbetaling van de exclusiviteitsvergoeding en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- a. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - b. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - c. de Ontwikkelaar of een aan hem 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;
 - d. door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij is ingesteld;
 - e. de Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - f. de Ontwikkelaar niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande onderdelen van dit lid;
 - g. al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - h. de Ontwikkelaar of de derde partij als vermeld in lid 10 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;
 - i. ten aanzien van de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 6.13. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 12, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Ontwikkelaar.
- 6.14. Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 12 van dit Artikel ontbindt, vervalt de door de Ontwikkelaar op basis van het in Artikel 4 lid 1 betaalde exclusiviteitsvergoeding als (eerste) schadevergoeding aan de Gemeente, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een ontbinding op basis van het in dit Artikel bepaalde.

Artikel 7. Communicatie

Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-

uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

Artikel 8. Projectorganisatie

- 8.1. Ten behoeve van de uitvoering van de 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 door de Stuurgroep voorbereidt. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep die de strategische besluiten neemt over de planvorming en realisatie, de Planning, en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereidt.
- 8.2. De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder namens elke Partij. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 8.3. Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep. Wanneer Partijen binnen de Stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 8.4. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep en de Projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de Projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt minimaal **eenmaal per maand** bijeen. De Stuurgroep komt bijeen op verzoek van de Projectgroep.
- 8.5. De rol van de Gemeente binnen de Projectorganisatie beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders uit de verkoopprocedure toetsen van de plannen voor het Projectgebied.

Artikel 9. Vervolgovereenkomst

- 9.1. Partijen sluiten uiterlijk zes maanden na het tot stand komen van de Overeenkomst de Koopovereenkomst (**bijlage 4**), indien:
 - a. het Voorlopig Ontwerp door Partijen is goedgekeurd conform het bepaalde in **Artikel 5**, en
 - b. uit het integriteitsonderzoek, conform het bepaalde in **Artikel 6** blijkt, dat er geen twijfels bestaan over de integriteit van de (handelwijze van de) Ontwikkelaar en de door de Ontwikkelaar beoogde exploitanten(hoofdgebruikers) van het Project.
- 9.2. Indien er op basis van het bepaalde in **lid 1** van dit Artikel niet of niet tijdig een Koopovereenkomst tot stand komt tussen Partijen, dan komt de door de Ontwikkelaar aan de

Gemeente betaalde exclusiviteitsvergoeding uit **Artikel 4 lid 1** volledig aan de Gemeente te vervallen en staat het de Gemeente vrij met derden te contracteren over de verkoop van het Projectgebied. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van het niet sluiten van een Koopovereenkomst.

Artikel 10. Planning

- 10.1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de Overeenkomst aan de als **bijlage 7** aan de Overeenkomst gehechte Planning. Dit betreft een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting voor Partijen om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen.
- 10.2. Partijen kunnen slechts in gezamenlijkheid besluiten tot het aanpassen van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
- 10.3. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 11. Duur en tussentijdse beëindiging overeenkomst

- 11.1. De Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nádat door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: '**het College**') tot het aangaan hiervan is besloten. Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de commissie Ontwikkeling en eventueel de gemeenteraad van Haarlem. Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Overeenkomst.
- 11.2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.
- 11.3. Indien het College anders dan door toedoen van de Ontwikkelaar niet tot het aangaan van de Overeenkomst besluit, zal de exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in **Artikel 4 lid 1** worden terugbetaald
- 11.4. De Overeenkomst heeft een looptijd van zes maanden na het tot stand komen hiervan op basis van het in lid 1 van dit Artikel bepaalde. De Overeenkomst komt van rechtswege te vervallen:
 - a. na het verstrijken van de looptijd, tenzij Partijen in gezamenlijk overleg en schriftelijk besluiten de looptijd te verlengen; en
 - b. na het sluiten van de Koopovereenkomst als bedoeld in **Artikel 9 lid 1**.
- 11.5. De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ontbinden:
 - a. op basis van het in **Artikel 6 lid 12** bepaalde;
 - b. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om uiterlijk binnen vier maanden na het tot stand komen van de Overeenkomst het Voorlopig Ontwerp ter beoordeling aan de Stuurgroep voor te leggen; en/of
 - c. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te

verrichten.

In geval van tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikellid vervalt de door de Ontwikkelaar verstrekte exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in Artikel 4 volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.

- 11.6. Een tussentijdse ontbinding conform het in lid 5 van dit Artikel bepaalde, laat onverlet het recht voor de Gemeente om een vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te eisen. Indien één van de in lid 4 van dit Artikel bepaalde ontbindingsmogelijkheden van toepassing is, vervalt de in Artikel 4 lid 1 van de Overeenkomst bedoelde exclusiviteitsvergoeding volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van de vergoeding van kosten en schaden.
- 11.7. Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van de Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 12. Overdracht contractpositie

Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen (meer dan 50%) over/in de Ontwikkelaar wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

Artikel 13. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van 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 de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement Noord-Holland, Rechtbank Haarlem.

Artikel 14. Slotbepalingen

- 14.1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 14.2. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 14.3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van de Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 14.4. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burge-

- meester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 14.5. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder de Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 14.6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 14.7. In geval van meerdere wederpartijen:
Ieder der Ontwikkelaars is hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Ontwikkelaars kunnen slechts gezamenlijk de voor hen als Ontwikkelaar uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. Een en ander met dien verstande dat zij elkaar bij deze een onherroepelijke, onvoorwaardelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.8. Alle bedragen die de Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening <rekeningnummer> ten name van de gemeente Haarlem onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
- 14.9. De Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van de Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten de Overeenkomst hem voldoende bekend is.

Artikel 15. Bijlagen

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

1. Verkoopdocument, Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem d.d. <datum>;
2. Winnende Aanbieding d.d. <datum>;
3. Kaart van het Projectgebied d.d. <datum>;
4. Concept Koopovereenkomst d.d. <datum>;
5. Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017, vastgesteld op 13 juli 2017;
6. Bibob-formulier d.d. <datum>;
7. Planning d.d. <datum>.

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. H.F.L. Wals

<naam>

CONCEPT