

**KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST KAVEL B  
Haarlemmer Stroom**

**Gemeente Haarlem**

**en**

**Haarlemmer Stroom B.V.**

**d.d. 20 januari 2022**



## Koop- en ontwikkelovereenkomst Kavel B

### ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door F.J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van gemeente Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. **pm**, nummer 2021/pm;

hierna te noemen: “**de Gemeente**”

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HAARLEMMER STROOM B.V.** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4D, 1090 BN te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70118825, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurders:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lingotto Management B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4D, 1090 BN te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 50740660, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap RSJ Management B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Amstelveenseweg 122A 11, 1075 XL te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 82159386, die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer R.S. Jansen, geboren op 10-11-1966, en
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid K.B.K. Project IV B.V. statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 58337636, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: K.B.K. Vastgoed Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 36034292, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: K.B.K. Beheer B.V., statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, onder dossiernummer 36007828, die op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder en gevolmachtigd directeur, de heer P.N.T. Klouwer, geboren op 08-07-1979;

hierna te noemen: “**HS**”;

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: “**Partijen**”;



#### **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

1. In het kader van de transformatie van het plangebied Haarlemmer Stroom naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid c.q. culturele hotspot hebben Verkoper en Koper op 5 april 2018 een overeenkomst gesloten genaamd: "Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie", hierna te noemen: de Overeenkomst. Een kopie van die overeenkomst is aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 2).
2. Na het sluiten van voormelde overeenkomst hebben partijen de gemaakte afspraken nader uitgewerkt.
3. Partijen wensen op basis van voornoemde afspraken af te wijken van het bepaalde in artikel 11 van de Overeenkomst op Hoofdlijnen en voor hierna te benoemen Kavel B rechtstreeks, zonder optieovereenkomst, tot een koopovereenkomst te komen.
4. De Gemeente heeft, in overleg met HS, Kavel B laten taxeren om een koopsom vast te stellen. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de koopsom. Op basis hiervan hebben Partijen op 6 juli 2021 de kaders voor de ontwikkeling van Kavel B vastgesteld.
5. Partijen wensen kavel B in twee delen te leveren ten behoeve van levering binnen de BTW-sfeer. Kavel B2 (parkeerterrein) wordt voor 15 april 2022 juridisch geleverd aan HS waarmee de huurovereenkomst voor het parkeerterrein dan eindigt en de koopprijs voor Kavel B2 bij de levering volledig wordt betaald aan de Gemeente. Het overige deel van kavel B (kavel B1) wordt geleverd binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Kavel B1 onherroepelijk is geworden.
6. Partijen hebben de wens om op basis van het vorenstaande afspraken neer te leggen in deze koop- en ontwikkelovereenkomst.

#### **EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

##### **Artikel 1a. Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Addendum: tussen Partijen overeengekomen aanvullingen en wijzigingen op de Overeenkomst op hoofdlijnen op basis van de huidige stand van zaken.

Bestemmingsplan: het op 14 september 2010 onherroepelijke bestemmingsplan Waarderpolder, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied en dat het kader biedt voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen.



Bouwprogramma: het geheel van werken dat HS op grond van de Koop- en ontwikkelovereenkomst op het aan HS in eigendom over te dragen deel van het Plangebied zal ontwikkelen en realiseren.

College: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem.

Inrichtingsplan: het inrichtingsplan volgens "Structuurontwerp Haarlemmer Stroom" van 13 november 2020.

Plangebied: de bij de Gemeente in eigendom zijnde percelen grond waarop ten behoeve van HS een optierecht op het aangaan van een Koop- en ontwikkelovereenkomst is verleend, gelegen aan de Minckelersweg te Haarlem, zoals aangeduid op de tekening die aan deze Overeenkomst is gehecht als Bijlage 1.

Openbare Ruimte: het niet te bebouwen deel van Plangebied dat door HS wordt aangelegd dat wel openbaar toegankelijk is.

Ontwikkelingsplan: het Ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom van 11-05-2020. Deze is nog niet vastgesteld door het College.

Overeenkomst: de onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst.

Overeenkomst op Hoofdlijnen: de Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie d.d. 5 april 2018.

Planning: de indicatieve planning van de voorbereiding en uitvoering van het Bouwprogramma en de Openbare ruimte.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen: Het concept stedenbouwkundige programma van eisen voor de herontwikkeling van het gebied 'Haarlemmer Stroom', zoals opgenomen in bijlage 4.

## **Artikel 1b. Bijlagen**

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Verkooptekening, d.d. 21 december 2021, nummer 2021/120-132-B
2. Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie d.d. 18 april 2018 en Addendum
3. Ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom d.d. 11 mei 2020
4. Concept stedenbouwkundig programma van eisen Haarlemmer Stroom 27 augustus 2021
5. Inrichtingsplan Haarlemmer Stroom d.d. 13 november 2020
6. Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 (hierna: AVV)
7. Bodemonderzoeken als genoemd in artikel 7, lid 3, van deze Overeenkomst.

## **Artikel 2 Koop en verkoop**

1. De Gemeente verkoopt aan HS die van de Gemeente koopt:



- a. de kavel gemeentegrond gelegen aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7534, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa 5.097 m<sup>2</sup> van gemeld kadastraal perceel, omschreven als kavel B1 op verkooptekening d.d. 21 december 2021, nummer 2021/120-132-B, Bijlage 1, hierna: 'Kavel B1';
- b. de kavel gemeentegrond gelegen aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7534, uitmakende een gedeelte van circa 1.535 m<sup>2</sup> van gemeld kadastraal perceel, omschreven als kavel B2 op verkooptekening d.d. 21 december 2021, nummer 2021/120-132-B, Bijlage 1, hierna: 'Kavel B2';

hierna te noemen: **het Verkochte**.

2. De koopprijs van het Verkochte bedraagt in totaal € 2.730.000 (zegge: twee miljoen zeventienhonderd dertigduizend (**exclusief kosten koper en exclusief BTW**), prijspeil 1 juli 2021, welke koopprijs als volgt wordt uitgesplitst:
  - € 2.640.000 (zegge: twee miljoen zeshonderd veertig duizend euro), exclusief omzetbelasting voor Kavel B1;
  - € 90.000 (zegge: negentig duizend euro), exclusief omzetbelasting voor Kavel B2.
3. De juridische levering van Kavel B1 en Kavel B2 vindt separaat plaats, zoals hieronder beschreven in artikel 10.
4. De levering van Kavel B2 geschiedt onder de navolgende ontbindende voorwaarden: dat zich een geval voordoet als hierna onder a. t/m d. opgenomen:
  - a. de planologische maatregel en/of omgevingsvergunning die voor het Bouwprogramma van geheel Kavel B en uitvoering daarvan nodig zijn niet verleend (kunnen) worden dan wel niet onherroepelijk worden;
  - b. HS vóór levering van Kavel B1 in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, dan wel om welke reden dan ook Kavel B1 niet afneemt of niet kan afnemen;
  - c. het Verkochte of een deel daarvan vóór de juridische levering van Kavel B1 wordt vervreemd hetzij door HS, hetzij ingevolge een op het gekochte gelegd beslag;
  - d. het Verkochte wordt vóór de juridische levering van Kavel B1 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente met een recht van hypotheek of ander beperkt recht door HS bezwaard;
5. Indien een ontbindende voorwaarde zoals hiervoor in lid 4 genoemd wordt vervuld keert de eigendom van Kavel B2 van rechtswege terug bij de Gemeente met terugbetaling van de (ver)koopprijs. Partijen zijn verplicht mee te werken aan de administratieve (inclusief kadastrale) verwerking en voor zoveel nodig effectuering van de terugkeer van de eigendom van het gekochte bij de Gemeente. Bij gebreke van bedoelde medewerking verbeurt de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan tien procent (10 %) van de koopprijs zoals hierboven vermeld in lid 2 van dit artikel. De boete laat onverlet het recht van de niet-nalatige partij om verdere schadevergoeding te vorderen.
6. Tot het moment van Juridische Levering van Kavel B1 zal de koopprijs voor Kavel B1, in afwijking van het bepaalde conform artikel 2.2 van de AVV, derde en vierde lid worden geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle huishoudens (prijsindex 2015=100) minus 1% met dien verstande dat deze korting van 1% op de Consumentenprijsindex er nimmer toe kan leiden dat de indexering van de Koopprijs negatief is in welk geval de korting niet wordt toegepast.



Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

### **Artikel 3      Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de in Bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegde Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 (hierna te noemen: AVV) en vormen met deze overeenkomst een onverbrekkelijk geheel behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:

Artikel 2.2, derde en vierde lid van de AVV worden als volgt gewijzigd: indexatie van de Koopprijs van het Verkochte kavel B1 zoals hierboven in artikel 2, lid 4 genoemd vindt plaats conform de Consumentenprijsindex alle huishoudens (prijsindex 2015=100) minus 1% waarbij geldt dat deze korting van 1% op de Consumentenprijsindex er nimmer toe kan leiden dat de indexatie van de Koopprijs negatief (lager dan 0%) is in welk geval de korting niet wordt toegepast.

Artikel 2.3 wordt gewijzigd in die zin dat Partijen een door HS te betalen waarborgsom voor kavel B1 afspreken van € 78.000.

Artikel 2.6, lid 1, wordt aangevuld met: De Juridische Levering van Kavel B1 vindt plaats na onherroepelijk worden van de voor het Bouwprogramma benodigde omgevingsvergunning, of zoveel eerder als Partijen overeenkomen, bij een door Koper aan te wijzen notaris.

Artikel 2.7, lid 2, komt te luiden: De feitelijke levering van Kavel B1 vindt plaats als onbebouwd bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 wet OB 1968 en is derhalve belast met BTW conform artikel 11 lid 1 a ten eerste Wet OB 1968.

Artikel 2.12 is niet van toepassing.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande AVV zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12, 3.16, 3.17 en 3.19 van toepassing.

De in artikel 3.9, lid 1, van de AVV bedoelde termijn bedraagt na ondertekening van deze Overeenkomst 36 maanden voor het hele programma.

Artikel 3.12 van de AVV wordt aangevuld met het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst.

Artikel 3.16 en 3.17 van de AVV worden aangevuld met het bepaalde in artikel 13 van deze Overeenkomst.

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat hiervoor het vereiste besluit tot verkoop en instemming c.q. goedkeuring is verleend door het College en de directie/bestuurders van HS.

### **Artikel 4      Bestemmingsbeding**

Het Verkochte is bestemd voor de bouw en/of aanleg van:



- Een bebouwde parkeervoorziening van circa 3.625 m<sup>2</sup> bvo behorende bij de functies Haarlemmer Stroom, deels op Kavel B;
- Een bedrijfsverzamelgebouw aansluitend aan het bestaande 'transformatorhuis' van circa 1.082 m<sup>2</sup> bvo;
- Een vrijstaand kantoorgebouw van circa 3.708 m<sup>2</sup> bvo, deels op kavel B;
- Een shortstay voorziening van circa 2.408 m<sup>2</sup> bvo; deels op kavel B

zoals beschreven in Ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom, Bijlage 3.

#### **Artikel 5 Inrichting maaiveld plangebied**

1. HS draagt zorg voor een ontwerp en prijsopgave voor het inrichten van het maaiveld van het Plangebied. Het ontwerp voldoet aan het inrichtingsplan Haarlemmer Stroom en het Stedenbouwkundige en het Technisch Programma van Eisen.
2. Na verkregen goedkeuring door de Gemeente op het maaiveldontwerp en de prijsopgave, verstrekt de Gemeente opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden conform de tussen partijen overeengekomen planning.
3. De kosten voor het ontwerp en de inrichting van het maaiveld van het Plangebied komen voor rekening van de Gemeente. De kosten voor het beheer en het onderhoud van het maaiveld van het Plangebied komen voor rekening van HS.

#### **Artikel 6 Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 2.13 van de AVV is van toepassing op artikel 7, 13 en 14 van deze Overeenkomst, 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 7 Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 2.14 van de AVV is van toepassing op artikel 2.11 van de AVV en artikel 4 en 8.7 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

#### **Artikel 8 Bodemverontreiniging**

1. Met betrekking tot bodemverontreiniging in het verkochte zijn HS en de Gemeente een kosten- en risicoverdeling overeengekomen. Partijen verwijzen hier naar artikel 7 van de Overeenkomst op Hoofdlijnen.
2. In juridische zin is sprake van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel als 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.
3. Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte en beschikkingen genomen. Hieronder staan de relevante onderzoeken en beschikking genoemd.
    - Evaluatierapport deelsanering voormalig EBH-terrein te Haarlem, Witteveen & Bos Raadgevende ingenieurs, projectcode HLM269-5, 15 juli 2005;
    - Rapport actualisatie verontreiniging en herziening aanpak IBC, Bodemzorg, projectnummer 210006-017, 17 november 2017;
    - Risicoanalyse extensiveren nazorg GEB-terrein te Haarlem, Wareco ingenieurs, kenmerk CG76 RAP20190926, 9 oktober 2019;
    - Herzien nazorgplan GEB-terrein te Haarlem, Bodemzorg, projectnummer 210006-019, 30 januari 2020 met Notitie aanvulling nazorgplan, Bodemzorg, 12-03-2020;
    - Beschikking instemming Herzien Nazorgplan, gemeente Haarlem, kenmerk 2021/0082186, 11 februari 2021.
  4. Partijen hebben kennisgenomen van de rapportage van Wareco CG76 RAP20190926 'Risicoanalyse extensiveren nazorg GEB-terrein Haarlem'. Uit deze rapportage volgt dat de Gemeente volgens het herziene nazorgplan tot een beëindiging van het huidige beheersysteem kan komen. De Gemeente blijft risicodragend voor het beëindigen van dit beheersysteem.
  5. Uit de voornoemde bij Partijen bekende bodeminformatie blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is geen belemmering voor het beoogde gebruik. Daarom concludeert de Gemeente op basis van de rapporten en beschikking dat het verkochte geschikt is voor de beoogde functie.
  6. Als na levering van het Verkochte uit onderzoek blijkt dat het wegens humane risico's niet mogelijk is te bouwen of te gebruiken voor de beoogde functie, dient de Gemeente te saneren. Het gebruik van het Verkochte is dan niet geschikt voor het beoogde gebruik en is de Gemeente aansprakelijk voor betaling van de kosten voor het wegnemen van die humane risico's.
  7. Met uitzondering van het hiervoor bepaalde in lid 6, zal HS de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging anders dan bedoeld in lid 6, voor zover deze uit de onderzoeken blijkt. Partijen sluiten iedere aansprakelijkheid, ook jegens derden, ten aanzien hiervan uit. Deze verplichting van HS 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.
  8. Met inachtneming van het hiervoor bepaalde, draagt HS vanaf het tijdstip van de feitelijke levering het risico van het verkochte.

## **Artikel 9 Grondwaterverontreiniging**

1. Op het verkochte is een verontreiniging in het grondwater aanwezig. Deze verontreiniging is een restverontreiniging die valt onder de nazorgverplichting. Voor deze nazorgverplichting is een nieuw nazorgplan opgesteld en een beschikking afgegeven op 11 februari 2021 zoals hiervoor genoemd in artikel 8, lid 3 laatste streepje. Voor de invulling van die nazorgverplichting zijn op het verkochte peilbuizen aanwezig. De peilbuizen worden tweemaal per jaar bemonsterd. De





- peilbuizen dienen in stand te worden gehouden.
2. Voor peilbuizen die zich bevinden ter plaatse van geplande nieuwbouw zal een alternatieve plaats moeten worden gevonden.
  3. Herstelkosten voor peilbuizen ter plaatse van nieuwbouw zijn voor rekening van de Gemeente/saneerder. De saneerder zal tijdig moeten worden geïnformeerd om vervangende peilbuizen te kunnen plaatsen. Het gaat hierbij om de volgende peilbuizen:
    - WR2.31 tot 6 m –mv (geen onderdeel van nazorgplan, wel opgenomen als reserve).
    - WR1.31 tot 3,5 m –mv (geen onderdeel van nazorgplan, wel opgenomen als reserve)
    - 5003-o tot 2,0 m –NAP (wel onderdeel van nazorgplan)
    - 5003-d tot 5,2 m –NAP (wel onderdeel van nazorgplan)
    - W006 tot 8,5 m –mv (geen onderdeel van nazorgplan, wel opgenomen als reserve).
  4. De nieuwe plaatsen van deze peilbuizen worden voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst door de Gemeente verstrekt aan HS. Als deze peilbuizen beschadigd raken door bouw/graafwerkzaamheden van HS zullen de vervangingskosten in rekening worden gebracht bij HS. Een kostenraming hiervoor is opgesteld door Bodemzorg en te vinden in de Kostenraming van 24 februari 2021 met kenmerk 210006-21.
  5. Herstelkosten voor peilbuizen buiten de bebouwingscontour zijn voor rekening van HS, indien deze peilbuizen beschadigd raken door bouw/graafwerkzaamheden van HS. Het gaat hierbij om de volgende peilbuizen op kavel B:
    - W005 tot 6,0 m –mv (wel onderdeel van nazorgplan)
    - 4008d tot 9,9 m –NAP (wel onderdeel van nazorgplan)
    - 4008dd tot 15,4 m –NAP (wel onderdeel van nazorgplan)
    - WR2.21 tot 6,0 m –mv (wel onderdeel van nazorgplan, inclusief diver).
    - WR1.21 tot 3,5 m –mv (wel onderdeel van nazorgplan, inclusief diver).

#### **Artikel 10      Levering van de grond**

1. De levering van de grond van Kavel B1 betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 wet OB 1968 en is derhalve belast met BTW conform artikel 11 lid 1 a ten eerste Wet OB 1968. De voorwaarde om Kavel B1 BTW belast te leveren is dus dat onbebouwde grond wordt geleverd die bestemd is om bebouwd te worden.
2. Het op Kavel B2 door HS aangelegde en half oktober 2021 in gebruik genomen parkeerterrein kwalificeert als onroerende zaak. De levering van Kavel B2 betreft daarom niet de levering van onbebouwd bouwterrein of grond, maar de levering van een onroerende zaak in huidige staat. Teneinde Kavel B2 te kunnen leveren binnen de BTW-sfeer moet de juridische levering van Kavel B2 plaatsvinden binnen 6 maanden na de eerste ingebruikneming van het parkeerterrein op deze kavel, dus vóór 15 april 2022 dan wel een met instemming van de Belastingdienst latere datum. Hierdoor is dan de verkrijging van deze kavel op grond van de 'projectontwikkelaarsregeling' door HS vrijgesteld van overdrachtsbelasting op de voet van artikel 15, lid 6 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien de juridische levering van Kavel B2 binnen de BTW sfeer om welke reden dan ook niet mogelijk is, is de Gemeente niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.
3. De ondertekening van deze Overeenkomst en de juridische levering van Kavel B2 vinden plaats binnen 2 maanden nadat het College het besluit heeft genomen tot verkoop van Kavel B over te gaan en akkoord is gegaan met deze Overeenkomst. De juridische levering van Kavel B1 vindt plaats binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Bouwprogramma benodigde omgevingsvergunning, of zoveel eerder als Partijen overeenkomen, bij een door HS aan



te wijzen notaris.

4. Ondanks de separate levering van Kavel B1 en Kavel B2 merken Partijen deze kavels voor het Bouwprogramma aan als één kavel. De eerdere levering van Kavel B2 is daarom niet onvoorwaardelijk definitief maar onlosmakelijk verbonden met de juridische levering van Kavel B1. Partijen hebben daarom aan de juridische levering van Kavel B2 de ontbindende voorwaarden verbonden zoals beschreven in artikel 2, lid 4 van deze Overeenkomst.
5. Het is Partijen bekend dat heipalen, kabels, leidingen en riolering op het Verkochte aanwezig blijven. Deze obstakels zijn onder maaiveld afgetopt en zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van het Verkochte conform het ontwikkelingsplan zoals gedefinieerd. Mocht desondanks blijken dat dit wel zo is, dan is dit voor rekening van de Gemeente.

#### **Artikel 11      Reserveringsvergoeding**

HS is geen reserveringsvergoeding voor kavel B1 en B2 verschuldigd, omdat direct een Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst wordt gesloten.

#### **Artikel 12      Opstalrecht / zakelijke rechten**

Er zijn geen erfdienstbaarheden aanwezig. Op kavel B1 en B2 zijn geen gebouwen aanwezig, waardoor van enig recht van opstal geen sprake is.

#### **Artikel 13      Verrekenbeding**

Van een verrekening als bedoeld in artikel 3.16 en 3.17 van de AVV is in ieder geval sprake bij toe- of afname van het brutovloeroppervlakte voor het gebruik voor short stay ten opzichte van het bepaalde in artikel 4. Partijen hanteren de m2-prijzen uit het taxatierapport voor het Verkochte. Ingeval short stay in het geheel niet wordt gerealiseerd, ondanks redelijke inspanning tot het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, vindt herwaardering van het Verkochte en verrekening plaats.

#### **Artikel 14      Ontbindende voorwaarden**

Onverminderd het bepaalde in artikel 1.7 van de AVV zijn de ontbindende voorwaarden van artikel 17 van de Overeenkomst op Hoofdpijnen op de onderhavige overeenkomst van toepassing. Als de planologische maatregel en omgevingsvergunning die voor het Bouwprogramma en uitvoering daarvan nodig zijn niet verleend (kunnen) worden dan wel niet onherroepelijk worden, kunnen Partijen de onderhavige Overeenkomst ontbinden binnen 7 dagen na bekendmaking bij aangetekende brief of deurwaarderexploot. Gelet op het hiervoor bepaalde in artikel 2, lid 4 en artikel 10, lid 4 heeft de ontbinding van deze Overeenkomst niet alleen tot gevolg dat de juridische levering van Kavel B1 geen doorgang vindt, maar ook dat de eigendom van Kavel B2 van rechtswege in eigendom terugvloeit naar de Gemeente.



## Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden

Artikel 23 van de Overeenkomst op Hoofdlijnen is op deze Overeenkomst van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

Haarlemmer Stroom B.V.

Haarlemmer Stroom B.V.

Naam: F.J. Roduner

Naam: R.S. Jansen

Naam: P.N.T. Klouwer

.....  
Plaats en datum

.....  
Plaats en datum

.....  
Plaats en datum