

Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie

Gemeente Haarlem

en

Haarlemmer Stroom B.V.

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Wals, hoofdafdeling Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. 13 maart nummer 2018/126639;

hierna te noemen: de "**Gemeente**"

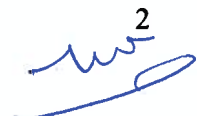
en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HAARLEMMER STROOM B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4D, 1090 BN te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, onder dossiernummer 70118825, vertegenwoordigd door haar bestuurder 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 en Fabrieken, onder dossiernummer 50740660, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quantum Vastgoed B.V., gevestigd te Muiden, kantoorhoudende aan de Singelstraat 32, 1398 BN te Muiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 34128543, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jot B.V., statutair te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Zacharias Jansestraat 362, 1097 CM te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 34302329, welke op hun beurt vertegenwoordigd worden door hun bestuurders de heer R.S. Jansen respectievelijk de heer E.J.J. de Rooij, hierna te noemen: "**HS**";

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

OVERWEGENDE:

- Dat de Gemeente het voornemen heeft om het plangebied Nieuwe Energie (**Bijlage 1**) te transformeren naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid c.q. culturele hotspot ("**Plangebied Nieuwe Energie**").
- Dat deze bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Waarderpolder, vastgesteld 14 september 2010 ("**Bestemmingsplan Waarderpolder**") en is vastgelegd in overige beleidskaders.
- Dat deze overeenkomst betrekking heeft op de binnen het Plangebied Nieuwe Energie gelegen grond en opstallen getiteld 'Haarlem Energy Grond en Opstallen' of 'Haarlem Energy Grond' indien alleen de grond wordt bedoeld, zoals aangegeven op de Tekening van het Plangebied in Bijlage 1.
- Dat Lingotto Ontwikkeling B.V. ("**Lingotto**") heeft aangegeven de Haarlem Energy Grond en Opstallen via het daartoe opgerichte HS te verwerven om het Plangebied Nieuwe Energie tot culturele bedrijvigheid c.q. culturele hotspot te transformeren conform de ontwikkelvisie van Lingotto, **Bijlage 3**, met als uiterste leveringsdatum 1 juli 2018.
- Dat HS de aankoop middels eigen kapitaal financiert zodat er in HS sprake is van een permanent eigen vermogen gedurende de looptijd van de ontwikkeling.
- Dat de kennis, ervaring en het trackrecord van Lingotto voor de gemeente voor het tot stand komen van deze overeenkomst van doorslaggevend belang zijn geweest en dat tussen partijen is



overeengekomen dat Lingotto in ieder geval tot de einddatum van deze overeenkomst als hoofdontwikkelaar bij de herontwikkeling van het Plangebied betrokken zal blijven

- Dat de Gemeente ter zekerheid tot het renoveren van de monumenten een tweede hypotheek d.d. 24 maart 2015 heeft gevestigd op de Haarlem Energy Grond en Opstallen.
- Dat de Gemeente, vanwege de hierboven genoemde verwerving door HS, haar tweede hypotheek dient te royeren.
- Dat de Gemeente binnen het Plangebied Nieuwe Energie eigenaar is van twee kavels grond gelegen aan de Mincklersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, 01, sectie E, nummer 1726 gedeeltelijk, groot circa 3.467 m² en circa 6.635 m², omschreven als kavels A en B op tekening nummer 17450 d.d. 22 augustus 2017, Bijlage 2 ("Gemeentegronden").
- Dat partijen tot een koopoptie op de Gemeentegronden wensen te komen.
- Dat Partijen een aantal afspraken op hoofdlijnen willen vastleggen en hiertoe deze overeenkomst opgesteld hebben.
- Partijen zullen zich over en weer inspannen om waar nodig de gemaakte afspraken nader uit te werken op een wijze die recht doet aan de omstandigheden waaronder deze overeenkomst tot is gekomen en zoveel mogelijk de aard en inhoud van deze overeenkomst benadert.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1. Doel van deze overeenkomst is:
 - a- het vastleggen van afspraken om tot transformatie van het Plangebied Nieuwe Energie, gelegen binnen het vigerende Bestemmingsplan Waarderpolder, tot vitale hotspot voor cultuur en bedrijvigheid te kunnen overgaan.
Afspraken omtrent deze bepaling zijn vastgelegd in: 'Deel A : Afspraken Transformatie' van deze overeenkomst.
 - b- het vastleggen van afspraken op basis waarvan de gemeente haar recht van tweede hypotheek royeert.
Afspraken omtrent deze bepaling zijn vastgelegd in: 'Deel B : Verplichtingen en Garanties' van deze overeenkomst.
 - c- het vastleggen van afspraken over een koopoptie voor HS op de Gemeentegronden.
Afspraken omtrent deze bepaling zijn vastgelegd in: 'Deel C : Optie Gemeentegronden' van deze overeenkomst.
2. De hierover onder 1 bedoelde indeling is later aan deze overeenkomst toegevoegd en heeft slechts tot doel om de leesbaarheid te verhogen. Aan de indeling van een artikel in een bepaald hoofdstuk komt geen betekenis toe bij de uitleg van die bepaling of deze overeenkomst als geheel.
3. Kopteksten zijn ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van deze Overeenkomst.

DEEL A: AFSPRAKEN TRANSFORMATIE

Artikel 2. Bestemming plangebied

1. In het vigerende Bestemmingsplan Waarderpolder is voor het Plangebied Nieuwe Energie de bestemming culturele bedrijvigheid vastgesteld. HS bevestigt dat zij het Plangebied Nieuwe Energie tot deze bestemming wenst te ontwikkelen.
2. Op basis van maatschappelijke ontwikkelingen en de ontwikkelingsvisie van HS heeft de Gemeente de intentie tot medewerking aan gedeeltelijke wijziging van het Bestemmingsplan Waarderpolder naar de volgende aanvullende functies (**Gewijzigd Bestemmingsplan**):
 - a) Hotelfunctie;

- b) Short stay als ondergeschikte functie, waarbij wonen met een permanent verblijf uitdrukkelijk wordt uitgesloten (onder short stay verstaan Partijen een tijdelijk verblijf van een week tot maximaal 6 maanden);
 - c) Bedrijvigheid en kantoorfuncties gerelateerd aan de creatieve sector.
3. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting tot bovengenoemde gedeeltelijke wijziging van het Bestemmingsplan Waarderpolder, indien blijkt dat een dergelijke wijziging planologisch mogelijk is. Partijen hebben nog geen uitvoerig onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de gedeeltelijke wijziging van het Bestemmingsplan Waarderpolder.
 4. Randvoorwaarde voor medewerking aan de bestemmingswijziging is dat de wijzigingen geen aanvullende beperkingen, in de meest ruime zin des woords, mogen opleveren voor (de bestaande bedrijven in) het omliggend gebied. Hierbij dient onder meer, doch niet uitsluitend te worden gedacht aan beperkingen die uit de milieu- en hinderwetgeving alsmede het besluit externe veiligheid inrichtingen kunnen voortvloeien. De bestemmingswijziging dient tevens te passen binnen de overige beleidskaders van de Gemeente.
 5. Het bepaalde in dit artikel laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente onverlet. Ingeval van zwaarwegende belangen heeft de Gemeente geen plicht tot het (al dan niet ongewijzigd) in procedure brengen van publiekrechtelijke besluiten.

Artikel 3. Ontwikkelingsplan HS/ planning

1. HS zal na ondertekening van deze overeenkomst in overleg met de Gemeente een plan voor de ontwikkeling van het Plangebied Nieuwe Energie opstellen en dit definitieve plan binnen 4 maanden na levering van de Haarlem Energy Gronden aan HS aan de Gemeente presenteren (**Ontwikkelingsplan**).
2. Het plan omvat een omschrijving van de gebruiksfuncties, een planning van de renovatie, een ontwerp op hoofdlijnen en een uitwerking hoe na de herontwikkeling voor het hele Plangebied aan de gemeentelijke parkeernorm zal worden voldaan. Het definitieve plan dient door de Gemeente beoordeeld en goedgekeurd te worden. Het plan zal in redelijkheid en billijkheid worden getoetst.

Artikel 4. Maaiveldinrichting


1. HS zal voor eigen rekening overgaan tot inrichting van het gehele Plangebied Nieuwe Energie.
2. Het ontwerp en de uitvoering van het inrichtingsplan zal plaatsvinden in overleg met de Gemeente (**Inrichtingsplan**).
3. HS neemt in het ontwerp van de maaiveldinrichting van het Plangebied Nieuwe Energie een in overleg te bepalen langzame verkeersroute met een openbaar karakter op, vanaf de nieuw aan te leggen fietsbrug aan de rand van het Plangebied Nieuwe Energie (Spaarne zijde) naar de verkeersstructuren van de aansluitende gebieden, en zal het in stand houden en het openbaar gebruik van deze route juridisch door middel van het vestigen van erfdiensbaarheden, of op een andere vergelijkbare wijze, afdoende borgen.

Artikel 5. Projectgroep en stuurgroep

1. Ten behoeve van de afstemming van de plannen zoals bedoeld in de artikelen 3 en 4 zullen Partijen een projectgroep aanstellen.
2. Ten behoeve van de projectgroep dienen Partijen ieder een projectmanager aan te stellen die het dagelijkse aanspreekpunt is van Partijen. In de eerste projectgroep zal bepaald worden welke disciplines en personen onderdeel uitmaken van de projectgroep en welke activiteiten de projectgroep tijdens de planvormingsfase dient uit te voeren. De projectgroep zal in ieder geval aan de volgende disciplines aandacht besteden: techniek, planologisch, juridisch en verkeer.
3. Partijen verplichten zich jegens elkaar, ieder vanuit haar eigen taken en verantwoordelijkheden en volgens een door de projectgroep vast te stellen activiteitenoverzicht en planning maximaal in te spannen.



4



4. Ter structurering van het proces zal tevens een stuurgroep worden ingesteld. Deze stuurgroep komt zo vaak als noodzakelijk bij elkaar. In deze stuurgroep hebben bestuurlijk verantwoordelijken vanuit beide Partijen zitting.

Artikel 6. Parkeren

1. HS garandeert dat zij zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm voor het Plangebied Nieuwe Energie zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Waarderpolder en het Gewijzigde Bestemmingsplan.
2. Het Plangebied Nieuwe Energie is autoluw, zoals beoogd in het Bestemmingsplan. HS zal op termijn op de Haarlem Energy Grond parkeerplaatsen realiseren in een centraal gebouwde parkeervoorziening met inachtneming van het hierna in artikel 11 lid 2 sub c bepaalde en conform het Bestemmingsplan Waarderpolder en het Gewijzigde Bestemmingsplan.
3. HS zal per te ontwikkelen opstal aangeven hoe men in de definitieve situatie aan de parkeerbehoefte zal voorzien en garandeert de uitvoering van deze oplossing, voor zover de permanente parkeeroplossing betrekking heeft op het eigendom van HS.
4. Indien en zolang HS een optie op de Gemeentegronden verkrijgt, kan gedurende de renovatie van de opstallen, op de Gemeentegronden geparkeerd worden, schetsmatig aangeduid op Bijlage 2.
5. Partijen maken bij het vaststellen van het Ontwikkelingsplan afspraken op welk moment de permanente parkeervoorziening gerealiseerd dient te worden in relatie tot de voortgang van de ontwikkeling van het plangebied.

Artikel 7. Bodemgesteldheid

1. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Haarlem Energy Grond vervuild was en dat de Gemeente in het kader van de transacties met Haarlem Energy B.V. in 2002 en 2006 de Haarlem Energy Grond gesaneerd heeft conform de koopovereenkomsten en leveringsakten met Haarlem Energy B.V., met het doel de Haarlem Energy Grond geschikt te maken voor de bouwplannen van Haarlem Energy B.V. conform het vigerende Bestemmingsplan Waarderpolder.
2. Partijen zullen de plannen, zoals opgenomen in de artikel 2 tot en met 4, zodanig (laten) ontwikkelen dat eventuele, toekomstige saneringskosten zoveel mogelijk beperkt blijven. Ten aanzien van (aanvullende) saneringskosten, hebben Partijen ten aanzien van de Haarlem Energy Gronden de volgende afspraken gemaakt:
 - a) De Gemeente vrijwaart HS en haar rechtsopvolger(s) voor de kosten van:
 - grondwatersanering, welke eeuwigdurend plaats zal vinden welke genoemd wordt in de leveringsakte tussen de Gemeente en Haarlem Energy BV d.d. 24 maart 2006;
 - onderzoeks- en saneringskosten die het gevolg zijn van het niet of onvolledig uitvoeren van de sanering welke genoemd wordt in de leveringsakte tussen de Gemeente en Haarlem Energy B.V. d.d. 24 maart 2006.
 - b) Voor rekening en risico van HS zijn voor zover die kosten niet ingevolge sub a voor rekening en risico van de Gemeente komen:
 - saneringskosten die het gevolg zijn van noodzakelijk grondverzet voor de realisatie van de nieuwbouw op de Haarlem Energy Grond;
 - onderzoeks- en saneringskosten die het gevolg zijn van afwijkingen ten opzichte van het vigerende Bestemmingsplan Waarderpolder;
 - de aanvullende onderzoekskosten die benodigd zijn om de bouwplannen te kunnen realiseren;
 - saneringskosten ten gevolge van gewijzigde wet- en regelgeving ten opzichte van het moment waarop de sanering door de Gemeente werd afgerond;
 - de extra kosten in verband met en voor het verwijderen van eventueel aanwezige heipalen of andere grondgebonden bouwwerken.

DEEL B: VERPLICHTINGEN EN GARANTIES

Artikel 8. Tweede hypotheek Gemeente

1. Om de instandhouding van de gemeentelijke monumenten te waarborgen, heeft de Gemeente reeds een tweede recht van hypotheek van één miljoen euro op de Haarlem Energy Grond en Opstallen gevestigd.
2. De Gemeente zal de tweede hypotheek bij de notariële overdracht van de Haarlem Energy Grond en Opstallen aan HS royeren, zonder dat de Gemeente afstand doet van de daaraan ten grondslag liggende vordering op Haarlem Energy.

Artikel 9. Restauratie en/of renovatie bestaand industrieel erfgoed

1. HS zal na de notariële overdracht van de Haarlem Energy Grond en Opstallen het bestaande industriële erfgoed restaureren en/of renoveren volgens een in overleg met de Gemeente opgesteld en goedgekeurd plan van aanpak (**Restauratieplan**).
2. HS garandeert de Gemeente dat het Restauratieplan volgens een door de Gemeente goedgekeurde planning zal verlopen, welke (concept) planning binnen 4 maanden na de eigendomsoverdracht van de Haarlem Energy Gronden aan HS aan de Gemeente ter goedkeuring moet zijn voorgelegd.
3. HS garandeert aan de Gemeente dat de door de Gemeente goedgekeurde conserverende maatregelen voor het aanwezig industrieel erfgoed in het Plangebied Nieuwe Energie binnen een kwartaal na de notariële overdracht van de Haarlem Energy Grond en Opstallen uitgevoerd zijn (zie bijlage 6 voor de te nemen maatregelen), tenzij Partijen in overleg bepalen dat de werkzaamheden meegenomen worden in definitieve maatregelen. Hierbij garandeert HS dat zij snel en voortvarend tewerk zal gaan en dat deze aanpak niet mag leiden tot verdere verslechtering van de monumenten. Indien overmacht, zoals het niet beschikbaar zijn van externe (bouw-)capaciteit of materialen, leidt tot het niet tijdig realiseren van de werkzaamheden, dan dient HS te voorkomen dat verslechtering van de monumenten optreedt.
4. HS zal de feitelijke restauratie en/of renovatie van de eerste opstal in het Plangebied Nieuwe Energie aanvangen binnen 18 maanden na de eigendomsoverdracht van de Haarlem Energy Gronden aan HS en zal deze voortvarend en zonder onderbrekingen voortzetten.
5. HS garandeert de Gemeente dat de restauratie en/of renovatie van het industrieel erfgoed – met uitzondering van de lichtfabriek – uiterlijk op 1 juli 2023 is afgerond, of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen. HS zal de huurovereenkomst met de huurder van de lichtfabriek, Lichtfabriek BV, tegen de eerst mogelijke datum opzeggen en zich vervolgens inspannen dat de lichtfabriek daarna voortvarend wordt ontruimd. HS garandeert dat de restauratie/renovatie van de Lichtfabriek binnen drie jaar na ontruiming is afgerond.
6. Voor de in dit artikel opgenomen termijnen geldt uitdrukkelijk het bepaalde in artikel 23 lid 2.

Artikel 10. Boete en last onder dwangsom

1. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming door HS van een verplichting als genoemd in artikel 9 zullen Partijen in overleg treden om tot zodanige afspraken te komen dat alsnog wordt voldaan aan de strekking van de in artikel 9 bedoelde verplichtingen voor de in artikel 9.5 bedoelde data. Indien Partijen daarover geen overeenstemming bereiken en HS blijft ondanks een schriftelijke ingebrekestelling opnieuw in verzuim om aan de uit artikel 9 voortvloeiende verplichtingen te voldoen dan verbeurt HS ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000 (duizend euro) per week met een maximum van € 100.000,-.
2. Indien HS voorts na daartoe deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, de genoemde maatregelen in artikel 9 niet (tijdig) heeft genomen en de toestand van het industrieel erfgoed dat vereist, dan zal de Gemeente HS een bestuursrechtelijke last onder dwangsom kunnen opleggen. Indien deze 'last onder dwangsom' niet binnen de daartoe gebruikelijke termijnen wordt voldaan, stemt HS er bij voorbaat en onherroepelijk mee in dat deze 'last onder dwangsom' wordt verzekerd middels een tweede hypotheek op het betreffende onroerend goed, tot een maximaal bedrag van €1.000.000,- zodra deze 'last onder dwangsom' onherroepelijk is en de dwangsom niet is voldaan

op het moment dat deze verschuldigd is. De maximale hoogte van de 'last onder dwangsom' is per opstal/terrein bepaald in de hiernavolgende verdeling, die is gerelateerd aan de relatieve waarde van de opstal/het terrein in niet-gerestaureerde staat:

- o Meterhuis, Zuiveringshal en Oerkap: €200.000
- o Lichtfabriek: €300.000
- o Directiekantoor: €200.000
- o Beheerderswoning: €50.000
- o Administratiekantoor: €100.000
- o Portiersloge: €50.000
- o Maaiveld: €100.000

Het opleggen van een last onder dwangsom laat overlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van de Gemeente om een aanvullende last onder dwangsom op te leggen indien het opleggen van de eerdere last onder dwangsom geen of onvoldoende effect sorteert.

3. HS zal de Gemeente ten behoeve van het vestigen van het hiervoor in artikel 10.2 bedoelde hypotheek een onherroepelijke notariële volmacht verstrekken gelijktijdig met het notarieel transport van de Haarlem Energy Grond en Opstallen aan HS.
4. Het bedrag van de tweede hypotheek wordt door de Gemeente afgebouwd naar rato van de voortgang van de restauratie en/of renovatie van de monumenten door HS en dient in een redelijke verhouding tot de reeds verrichtte werkzaamheden/geïnvesteerde bedragen te staan. Hiertoe zal de hypotheek afgebouwd worden na gereedkomen van de verschillende onderdelen volgens de bovenstaande verdeling van de 'last onder dwangsom'.

DEEL C : OPTIE GEMEENTEGRONDEN

Artikel 11. Mogelijke optie tot koop Gemeentegronden

1. Met inachtneming van de uitvoering van deze overeenkomst verkrijgt HS onder de navolgende voorwaarden een koopoptie op de Gemeentegronden:
 - a) De Gemeente zal met als uitgangspunt het Ontwikkelingsplan de marktconforme residuele grondwaardebepaling voor de kavels opstellen door een onafhankelijke NVM-, althans RICS-gecertificeerde, -taxateur. Deze waardebepaling dient als basis voor een voorlopige koopovereenkomst voor kavel A en B. Waar mogelijk zal hier reeds invulling worden gegeven in het in artikel 3 bedoelde overleg over het Ontwikkelingsplan.
 - b) Indien HS zich niet kan verenigen met de door de Gemeente vastgestelde residuele grondwaarde zullen Partijen in overleg treden. Indien dat overleg niet tot overeenstemming leidt komt de in dit artikel bedoelde koopoptie niet tot stand en staat het de gemeente vrij de Gemeentegronden vrij aan een derde te verkopen.
 - c) De Optieovereenkomst gaat in wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden, doch uiterlijk drie maanden na presentatie van het Ontwikkelplan aan de Gemeente.
 - d) De optieovereenkomst wordt afgesloten voor 1 jaar en kan jaarlijks door de Gemeente met een jaar worden verlengd tot uiterlijk 31 december 2020.
 - e) Voor de koopoptie geldt een reserveringsvergoeding van 3% van de definitieve grondwaardebepaling, betaling per kwartaal vooraf en inclusief verrekening vanaf de ingangsdatum tot het moment van definitieve waardebepaling.
 - f) De reserveringsvergoeding wordt jaarlijks op 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2019, geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde reserveringsvergoeding wordt berekend volgens de volgende formule: de gewijzigde reserveringsvergoeding is gelijk aan de geldende reserveringsvergoeding, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de reserveringsvergoeding wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de

- kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de reserveringsvergoeding wordt aangepast. Er vindt geen indexering plaats indien dat op enig moment leidt tot een verlaging van de reserveringsvergoeding.
- g) De reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de koopsom van de Gemeentegronden.
 - h) De koopovereenkomst voor de Gemeentegronden wordt uiterlijk 31 december 2020 door Partijen ondertekend.
 - i) In de koopovereenkomst zullen de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente van toepassing verklaard worden, zie Bijlage 4.
 - j) De Gemeentegronden zullen uiterlijk 31 december 2020 afgenomen worden door HS.
 - k) HS kan de onderhavige koopoptie niet uitoefenen indien HS in verzuim verkeert met betrekking tot enige verplichting voortvloeiend uit deze overeenkomst, in het bijzonder de verplichtingen als opgenomen in artikel 9.
2. Indien de koopoptie niet tot stand komt en/of HS de koopoptie op de Gemeentegronden niet kan of wenst uit te voeren gelden de volgende afspraken:
- a) HS krijgt tegen vergoeding het tijdelijk gebruik van de Gemeentegronden, zie ook artikel 12. Er zal een huurovereenkomst overeenkomstig het ROZ-model opgesteld worden, waarbij de opzegtermijn maximaal 3 maanden zal bedragen.
 - b) Indien de Gemeentegronden aan derden verkocht worden, blijft als uitgangspunt gelden dat HS zich zal inspannen voor de realisatie en blijvende beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen voor de uiteindelijke bebouwing op en het gebruik van de Gemeentegronden in een centraal gebouwde parkeervoorziening op de Haarlem Energy Grond ten behoeve van deze derden.
 - c) HS zal zich inspannen om in de hiervoor in artikel 6 bedoelde gebouwde parkeervoorziening, dan wel door een (latere) uitbreiding daarvan, te voorzien in de parkeerbehoefte van de Gemeentegronden en de daarop te realiseren opstallen. HS is hiertoe echter niet verplicht indien HS als gevolg daarvan aantoonbaar wordt beperkt in haar ontwikkelings- en/of exploitatiemogelijkheden van de Haarlem Energy Gronden en/of het realiseren van de parkeeroplossing aantoonbaar leidt tot een onrendabele exploitatie voor HS of een aanvullend afzetrisico.

Artikel 12. Tijdelijke gebruik van de Gemeentegronden

1. Indien de koopoptie als bedoeld in artikel 11 niet tot stand komt of HS die niet kan uitoefenen, kan HS het tijdelijke gebruik, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4, op de betreffende Gemeentegronden onder de navolgende voorwaarden verkrijgen:
- a) De reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub e geldt tevens als betaling voor het tijdelijke gebruik van de Gemeentegronden;
 - b) Op het moment dat bedoelde kavels geheel en/of gedeeltelijk benut worden voor de opslag van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen, vervalt de reserveringsvergoeding voor dat specifieke gedeelte en dan treedt hiervoor de precarioregeling van de Gemeente in de plaats.
 - c) De precarioregeling geldt alleen indien de precariovergoeding hoger is dan de reserveringsvergoeding. Indien dit niet het geval is, blijft de reserveringsvergoeding gelden.
 - d) De tijdelijke kavels worden tussentijds door en voor rekening van HS ingericht zodat zij geschikt zijn voor de tijdelijke functies en op de einddatum van het tijdelijke gebruik behoudens nader te maken afspraken weer opgeleverd in de staat waarin die aan HS ter beschikking zijn gesteld bij aanvang van het gebruik.
 - e) Er geldt een opzegtermijn van 3 maanden;
 - f) Partijen zullen voor het tijdelijk gebruik een separate huurovereenkomst conform het ROZ-model opstellen waarin in ieder geval ook bovengenoemde uitgangspunten opgenomen zijn.

DEEL D SLOTBEPALINGEN

Artikel 13. Vergoeding medewerking aan haalbaarheidsfase Gemeente Haarlem

1. Voor de medewerking aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de aankoop van de Haarlem Energy Grond en Opstallen door HS, ontvangt HS van de Gemeente uiterlijk bij ondertekening van deze overeenkomst een factuur voor de vergoeding van € 17.500,- excl. btw. ter dekking van de interne en externe kosten tot het moment van ondertekening van deze overeenkomst.
2. Betaling van de factuur zal geschieden bij levering van de Gronden en Opstallen Haarlem Energy aan HS. De factuur zal komen vervallen indien de ontbindende voorwaarden zoals gesteld in artikel 17 lid 1 en 2 in vervulling gaan. In dat geval is HS genoemd bedrag in artikel 13.1 niet verschuldigd.
3. Deze vergoeding is te allen tijde verschuldigd, ook al besluit HS niet tot aankoop van de Haarlem Energy Grond en Opstallen over te gaan en/of in het geval dat deze overeenkomst van rechtswege ontbonden wordt, met uitzondering van het bepaalde in lid 2.

Artikel 14. Solvabiliteit

1. Ten behoeve van het aantonen van de solvabiliteit zal HS op verzoek van de Gemeente de benodigde jaarstukken, balansen etc. aan de Gemeente verstrekken.

Artikel 15. Planschade

2. HS verklaart zich thans reeds bereid om eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening voor haar rekening te nemen. Hiertoe zal tussen Partijen een overeenkomst worden gesloten in de zin van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 16. Duur en einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door Partijen is ondertekend.
2. Deze overeenkomst eindigt uiterlijk op 1 juli 2023, tenzij Partijen schriftelijk een verlenging overeenkomen.

Artikel 17. Ontbindende voorwaarden en tussentijdse beëindiging

1. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat er niet uiterlijk op 1 juli 2018 tussen de Gemeente en Haarlem Energy B.V. en/of Syntrus Achmea finale overeenstemming is bereikt over de afwikkeling van claims en aansprakelijkstellingen die Haarlem Energy B.V. bij de Gemeente heeft ingediend, tenzij Partijen schriftelijk een verlenging van de termijn overeenkomen. Deze voorwaarde komt te vervallen indien Haarlem Energy B.V. in staat van faillissement wordt verklaard en of aan Haarlem Energy B.V. (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend en de curator/bewindvoerder er van af ziet om deze claims en aansprakelijkstellingen tegen de Gemeente in te roepen.
2. Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden in het geval dat de Haarlem Energy Grond en Opstallen, voordat juridische levering aan HS plaats heeft gevonden, worden betrokken in een executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. De ontbinding gaat dan in op het moment dat de executoriale verkoop aan de Gemeente, in haar hoedanigheid van tweede hypotheekhouder, wordt aangezegd.
3. Indien HS niet voor 1 september 2018 overgaat tot afname van het Plangebied Nieuwe Energie of slechts overgaat tot aankoop van een deel van het Plangebied Nieuwe Energie (de Gemeentegronden uitgezonderd), dan is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij Partijen schriftelijk een verlenging van de termijn overeenkomen.
4. Deze overeenkomst kan voorts door de Gemeente worden ontbonden, indien:
 - a) aan HS (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend en de bewindvoerder niet ten genoegen van de Gemeente aantoont dat de overeenkomst behoorlijk nagekomen kan en zal worden; of
 - b) HS in staat van faillissement wordt verklaard;

- c) HS een of meer van haar/hun rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;
 - d) besloten wordt tot ontbinding van HS;
 - e) er conservatoir of executoriaal beslag wordt gelegd op een (gedeelte) van de Haarlem Energy Gronden en Opstallen, welke niet binnen 14 dagen na beslaglegging zijn opgeheven, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, schadevergoeding en overige rechten.
5. Ontbinding in het geval van een gebeurtenis zoals bedoeld in dit artikel vindt plaats zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist bij aangetekende brief aan (de bewindvoerder/curator van de) HS dan wel haar rechtsopvolgers.
6. Onverminderd het bepaalde in dit artikel is de Gemeente ook gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te beëindigen, indien zij door een rechterlijk bevel daartoe gedwongen zou worden dan wel deze overeenkomst of de uitvoering daarvan door een of meer van de Partijen naar het redelijk oordeel van de Gemeente geheel of gedeeltelijk in strijd is met enerzijds het bij of krachtens de wet bepaalde, waaronder mede begrepen regels ter zake van de verstrekking van staatssteun, subsidies of de aanbesteding van werken en/of diensten, alsook de Mededingingswet respectievelijk Europese mededingingsregels en/of anderzijds algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 18. Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. De Gemeente kan in het kader van deze overeenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. De Gemeente kan deze overeenkomst, in aanvulling op artikel 17, onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.
3. Er is sprake van de in lid 2 van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding indien uit de Bibob-toets een mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a of b van de Wet Bibob en/of van enige ernst als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob blijkt.
4. De Gemeente kan deze overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien HS en/of haar rechtsopvolgers het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (nader omschreven in artikel 30 van de Wet Bibob) weigeren binnen 7 dagen na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
5. De Gemeente kan deze overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien HS en/of haar rechtsopvolgers nalaten de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
6. In het geval uit de Bibob-toets blijkt dat er sprake is van een mindere mate van gevaar (als bedoeld in artikel 3 dan wel artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob) en voor zover deze mate van gevaar geen aanleiding is om deze overeenkomst (op grond van dit artikel van de overeenkomst) te ontbinden, kan de Gemeente ertoe besluiten om - eenzijdig - extra voorwaarden, van welke aard dan ook, te stellen. De Gemeente zal deze extra voorwaarden schriftelijk aan HS en/of haar rechtsopvolgers kenbaar maken.
7. Partijen hebben na ontbinding over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Artikel 19. Totstandkomingsvoorbehoud/Bestuurlijke goedkeuring

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders (het "College") en niet eerder dan nadat het College de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het

voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door/met de Commissie Ontwikkeling en de Raad niet heeft geleid tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit.

2. De instemming c.q. goedkeuring van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door 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.

Artikel 20. Overdracht rechten en verplichtingen

1. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is het HS uitsluitend met voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van de Gemeente toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan, of in te brengen in een nog op te richten entiteit met samenwerkingspartners. Deze goedkeuring zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden. HS zal op eerste verzoek van de Gemeente de identiteit van de samenwerkingspartners en van de uiteindelijk belanghebbenden van de samenwerkingspartners (UBO's) schriftelijk aantonen.
2. Ten aanzien van de monumenten geldt dat indien HS deze in niet-gerestaureerde staat verkoopt zonder toestemming van de Gemeente, HS een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete verbeurt ter grootte van maximaal €1.000.000,- (één miljoen euro), opgesplitst per opstal/terrein in de hiernavolgende verdeling, die is gerelateerd aan de waarde van de opstal/het terrein in niet-gerestaureerde staat:

o Meterhuis, Zuiveringshal en Oerkap:	€200.000
o Lichtfabriek:	€300.000
o Directiekantoor:	€200.000
o Beheerderswoning:	€50.000
o Administratiekantoor:	€100.000
o Portiersloge:	€50.000
o Maaiveld:	€100.000.
3. Het bepaalde in artikel 10.3 en 10.4 is van overeenkomstige toepassing op ingevolge dit artikel door HS verbeurde boetes.

Artikel 21. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid.
2. 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 HS is gehouden, indien het handelen naar deze publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
3. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst 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 overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor HS en/of door HS ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 22. Nadere uitwerking

1. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst onderzoeken Partijen de noodzaak en mogelijkheden om deze overeenkomst nader uit te werken in aanvullende en/of meeromvattende schriftelijke vervolgovereenkomsten, waarbij deze overeenkomst als uitgangspunt dient.

11

2. Ten behoeve van de toekomstige (gedeeltelijke) wijziging van het Bestemmingsplan Waarderpolder, zullen Partijen indien nodig een anterieure overeenkomst sluiten. In de anterieure overeenkomst wordt onder meer de exploitatiebijdrage vastgelegd die HS aan de Gemeente verschuldigd is.
3. HS vergoedt in redelijkheid aan de Gemeente de kosten gemoeid met de werkzaamheden van de Gemeente in het kader van de advisering, beoordeling, uitwerking c.q. ontwikkeling van het Ontwikkelingsplan op de punten waar het Ontwikkelingsplan afwijkt van het Bestemmingsplan, uitgezonderd de kosten van werkzaamheden die onder eventuele omgevingsaanvragen en bestemmingsplanprocedures vallen. Deze kosten worden voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden door de Gemeente met onderbouwing bepaald en dienen door HS vooraf goedgekeurd te worden.

Artikel 23. Wijziging overeenkomst en onvoorziene omstandigheden

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede de gevolgen van de wijziging, schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Indien zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst omstandigheden of ontwikkelingen voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die van dien aard zijn dat de ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst jegens een of beide Partijen in redelijkheid niet gevergd kan worden, zullen Partijen op eerste verzoek van een van hen in overleg treden over een zodanige aanpassing van deze overeenkomst dat de negatieve gevolgen van die omstandigheden of ontwikkelingen zoveel als mogelijk ondervangen worden, maar de inhoud en strekking van deze overeenkomst zoveel als mogelijk in stand blijven.

Artikel 24. Kosten

1. Partijen dragen beide hun eigen kosten in verband met de voorbereiding en totstandkoming van deze overeenkomst, behoudens het bepaalde in artikel 13.

Artikel 25. Geschillen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechtbank (Noord-Holland, locatie Haarlem).

Artikel 26. Bijlagen

1. De onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst:
Bijlage 1 : Tekening plangebied, tekeningnummer 17407 d.d. 7 augustus 2017
Bijlage 2 : Tekening kavel A en B, tekeningnummer 17450 d.d. 22 augustus 2017.
Bijlage 3 : Ontwikkelvisie Lingotto.
Bijlage 4 : Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld bij Raadsbesluit van 8 januari 197, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.
Bijlage 5: Organogram op samenwerkingspartners HS B.V.
Bijlage 6: conserverende maatregelen
2. Daar waar de inhoud van de overeenkomst afwijkt van de inhoud van de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

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

Gemeente Haarlem

~~H.F.L. Wals~~

~~Naam, plaats, datum~~

H.F.L. WAL
HAARLEM
04/04/2018

Haarlemmer Stroom B.V.

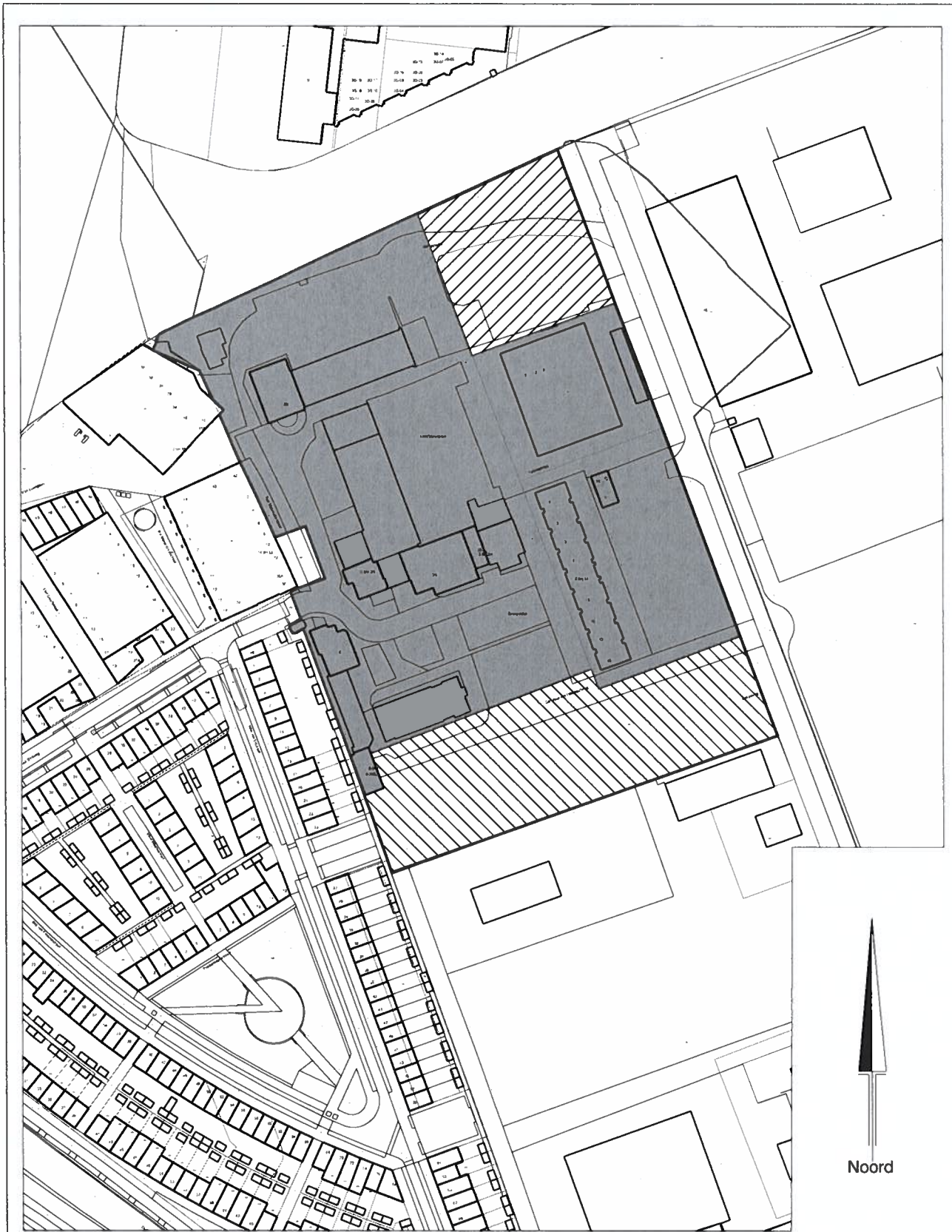
~~[Signature]~~

~~Naam, plaats, datum~~

R. J. Jansen
Amsterdam
5/4/2018

~~[Signature]~~

E. J. de Rooij
Amsterdam
5/4/2018







Noord

Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Plangebied:
"Nieuwe Energie".

-  Plangebied, opp. ca. 35448m².
-  Eigendom derden, opp. 25338m².
-  Eigendom gemeente Haarlem, opp. ca. 3467m².
-  Eigendom gemeente Haarlem, opp. ca. 6635m².

Kad.Gern.: Hlm 01

Sectie: E

Schaal: 1 : 2000

Datum: 07-08-2017

Tek.Nr.: 17407

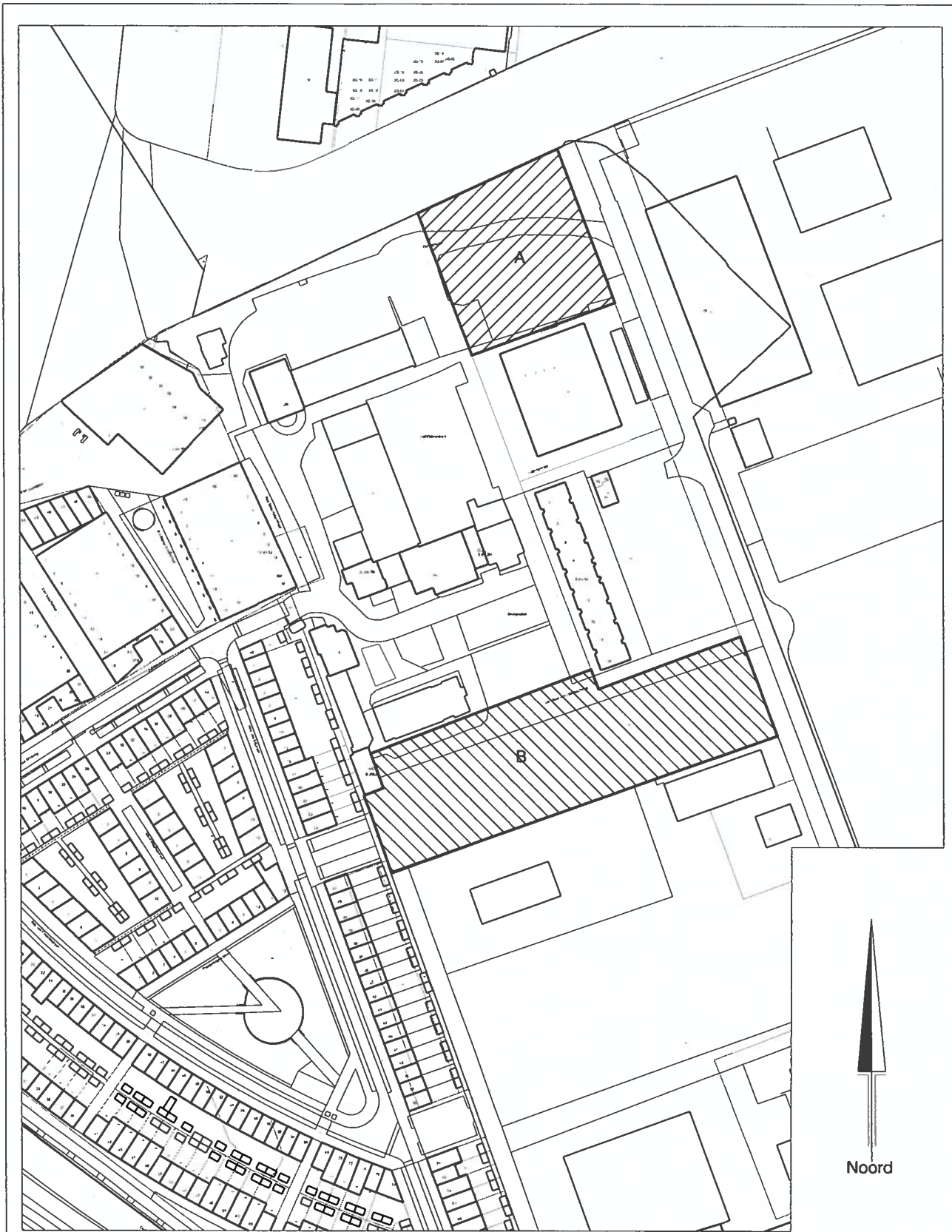
Get.: EW



Haarlem

Handwritten signature




Handwritten signature



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftetekening:
Uit te geven aan: Lingotto B.V.

-  Plangebied, opp. ca. 10.102 m².
 -  Kavel A, opp. ca. 3.467 m².
 -  Kavel B, opp. ca. 6.635 m².
- Kadastaal nummer: 7126 (ged.)

Kad.Gern.: Hlm 01

Sectie: E

Schaal: 1 : 2000

Datum: 22-08-2017

Tek.Nr.: 17450

Get.: SJG



JL

[Handwritten signature]

De Nieuwe Energie Haarlem

Visie van Lingotto anno 2017

Concept 1 augustus 2017

lingotto

62

De Nieuwe Energie

1 Inleiding

Lingotto heeft de intentie om de terreinen en opstallen bekend als De Nieuwe Energie in Haarlem te verwerven. In dit proces is het van belang om met belanghebbenden, waaronder de gemeente Haarlem, van gedachten te wisselen over de visie, intenties en aanpak van Lingotto met betrekking tot De Nieuwe Energie. In voorliggende visie schetst Lingotto daarom haar visie op- en aanpak van deze prikkelende plek als voorbereiding op de verdere dialoog met de gemeente en de ontwikkeling van een masterplan.

2 Ambitie

Haarlem heeft in de fijnmazige oude binnenstad weinig ruimte voor grotere evenementen, waardoor de Nieuwe Energie een belangrijke rol is gaan spelen in het huisvesten van culturele bedrijvigheid en evenementen. Lingotto wil de rol die het terrein heeft voortzetten en uitbouwen tot een vitale hotspot voor cultuur en bedrijvigheid.

Positie in metropoolregio Amsterdam

Als 'sidekick' van Amsterdam heeft Haarlem veel te bieden. Met een toenemende drukte van de hoofdstad speelt Haarlem een belangrijke rol om toerisme over de regio te verspreiden. De uitstekende bereikbaarheid op een steenworp afstand van de binnenstad, uitvalswegen en het station van Haarlem maken dat de Nieuwe Energie hierin van groot belang is.

Markt: Evenementen anno 2017

De afgelopen jaren heeft de evenementenbranche een vlucht genomen, waarbij een grote voorkeur bestaat voor industriële evenementenlocaties¹. De groei is met name te zien in de kleine en middelgrote festivals tot ca 30.000 bezoekers.² Binnen de terreinen van de Nieuwe Energie is er ruimte voor evenementen van verschillend kaliber. De ligging aan het water, binnen de context van de Waarderpolder, maakt dat de gebouwen en buitenruimten grote groepen mensen kunnen accommoderen met beperkte overlast voor de stad als geheel. Door de aanwezigheid van de monumenten geeft de Nieuwe Energie een uniek karakter, hetgeen naadloos aansluit op de sterke trend van evenementen en festivals op industriële locaties.

Referentie: De Westergasfabriek als prikkelende smaakmaker

De Westergasfabriek in Amsterdam is een vergelijkbaar complex van gebouwen en terreinen, gebouwd in dezelfde periode als de Nieuwe Energie. Deze hotspot werd in de afgelopen twintig jaar ontwikkeld tot hét 'cultuurpark' van Amsterdam met een brede programmering en een bonte mix van gebruikers en bezoekers. Lingotto ziet in de Nieuwe Energie dezelfde potentie en ziet bovendien onderscheidende kwaliteiten. De Nieuwe Energie ligt tenslotte ook nog aan het water, op loopafstand van de binnenstad en is compacter van opzet. Stuk voor stuk uitstekende ingrediënten voor de combinatie van bedrijvigheid en cultuur die maakt dat het gebied zowel op werkdagen als in het weekend zal leven.

¹ Effectmeting.nl / High Profile Locaties Locatieonderzoek

² Festivalmonitor 2016

3 Programma & doelgroepen

In thematische zin richt de Nieuwe Energie zich op cultuur en bedrijvigheid. Deze algemene thematische basis zal met (nieuwe) gebruikers verder uitgediept worden. Drie primaire functionele pijlers zijn voor de Nieuwe Energie van belang om dit in functionele zin mogelijk te maken: beleven, ontmoeten en werken. Hierbij richt de Nieuwe Energie zich op een creatieve, stedelijke doelgroep die per functie varieert.

Beleven

Bij de Nieuwe Energie is altijd iets te doen. Een structurele programmering vormt de basis voor de thematiek en de levendigheid, ontmoeting op het terrein. Hiertoe biedt het terrein en de gebouwen verschillende podia en eventruimten. De doelgroep is 'jong en oud': 21 maar ook 45 jaar, maar ook 'stedelijke gezinnen': Haarlemmers die in het weekend of 's avonds een leuke plek zoeken waar zij elkaar kunnen ontmoeten en waar voor hun kinderen ook iets te beleven is.

Events



Ontmoeten en verblijven

Ontmoeten, verblijven is onlosmakelijk onderdeel van beleven. Dus: restaurant, café, logies. De doelgroep varieert: door de week gericht op de volwassen werkende groep vanaf een jaar of 18, in de middagen en het weekend ook de stedelijke gezinnen en toeristen. In de beelden is een collage gemaakt van restaurants en cafés in Amsterdam (Noorderlicht, Roest, Stork, Goudfazant, Westergasfabriek en Hannekes Boom) die stuk voor stuk elementen hebben die goed zouden kunnen passen in de Haarlemse context. Lingotto is reeds in gesprek met Haarlemse ondernemers om de vertaling van deze ideeën naar de Haarlemse context te maken met lokale ondernemers.



Werken

De Nieuwe Energie richt zich op bedrijven die passen bij het thema, met een actieve en open communicatie met hun klanten. Nader onderzoek zal dit thema verder uitdiepen, maar het is de intentie om aansluiting te zoeken bij de Haarlemse markt en bestaande ontwikkelingen zoals de opkomst van de maakindustrie in de Waarderpolder. Dus: Kantoren/werkplaatsen/ateliers. Deze creatieve bedrijvigheid is van oudsher, maar ook in toenemende mate, te vinden in Haarlem als gevolg van de druk op de markt (en de stad in zijn algemeenheid) van Amsterdam.



4 Ruimtelijke visie

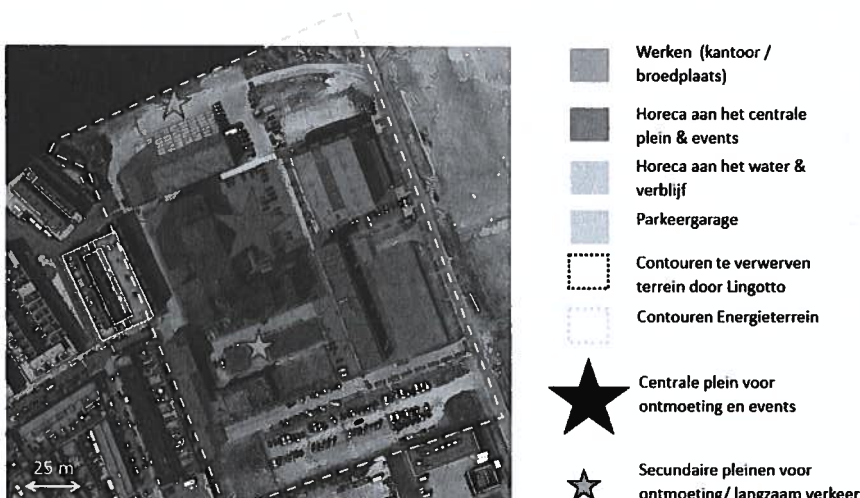
Lingotto blijft in haar visie dicht bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals deze ook opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Het gebied rijgt zich aaneen door de koppeling van een drietal belangrijke openbare plekken. Hierin speelt de 'Lichtfabriek' als kloppend hart van evenementen en ontmoetingen een voorname rol met zijn centrale ligging, zijn grote en monumentale zalen en aangrenzende buitenruimte. De goede oriëntatie op de zon enerzijds en ligging als (geluids-) buffer naar de woonbuurt anderzijds maken dat dit een belangrijke plek is als hotspot in de Waarderpolder.

De tweede ontmoetingsplek is in en om het Meterhuis. Hier is bij uitstek ruimte voor ontmoeting in een iets rustiger setting aan het water, gekoppeld aan bedrijvigheid. De mogelijkheid om hier en insteekhaventje te maken versterkt de gedachte dat het hier ook in het weekend goed toeven is zowel binnen als buiten. In de toekomst zou deze beleving mogelijk versterkt worden met een logiesfunctie op het onbebouwde terrein van de gemeente.

De derde belangrijke openbare ruimte is het meest zuidelijk gelegen 'plein'. Het plein wordt aan de zuidzijde begrensd door het voormalige Directiekantoor en een nog te bebouwen kavel. Dit plein heeft een functie die meer in de luwte is vanwege de omliggende bedrijfsruimten en de woonbuurt die hier dichtbij ligt. Dit maakt dat de herontwikkeling van het Directiekantoor en de aangrenzende kavel gericht zal zijn op ofwel bedrijvigheid binnen het thema van de Nieuwe Energie of een logiesfunctie omdat deze ook goed past in een iets rustigere setting.

In het onderstaande beeld is op hoofdlijnen weergegeven hoe deze ruimtelijke visie zijn weerslag vindt. Hierin zijn de kavels die wel deel uitmaken van het 'Energieterrein' als geheel, maar die in eigendom zijn van de gemeente niet meegenomen. Lingotto vindt het echter wel van groot belang dat deze in zeer nauwe samenhang met de rest van het Energieterrein en de opstallen ontwikkeld worden.

De visie zoals Lingotto die in het voorliggende document beschrijft is gebaseerd op haar eigen bevindingen. Voor de uitwerking van de plannen zal zij een deskundige architect/stedenbouwkundige aantrekken die in staat is zowel de verschillende belangen alsook de complexiteit van het terrein en de monumentale gebouwen te verenigen.



5 Ontwikkeling van de Nieuwe Energie

Het maken van een goede visie vraagt tijd en afweging van de vele belangen die hier spelen. Waar mogelijk zal Lingotto na levering direct een aantal conserverende maatregelen nemen ten aanzien van de monumenten. Echter, alvorens te starten met de daadwerkelijke aanpak van de terreinen en de gebouwen als geheel zal zij in overleg met de gemeente Haarlem een gedegen masterplan maken. Dit masterplan zal de strategie bevatten om van de Nieuwe Energie een hotspot voor cultuur en bedrijvigheid te maken. Het is de intentie om dit te realiseren met respect voor de monumenten en het voortzetten van de exploitatie van de gebouwen en terreinen.

Fasering

Lingotto zal een masterplan maken, gebaseerd op een gefaseerde ontwikkeling van het terrein en de gebouwen. De reden hiervan is tweeledig. In de eerste plaats is het, wanneer eerst alle plannen tot in detail uitgewerkt moeten worden, pas over een aantal jaar mogelijk om echte 'verandering' te realiseren. Omdat de monumenten en de publieke opinie vragen om een snelle actie, streeft Lingotto naar de eerste stappen in het najaar van 2017. Maar het is niet mogelijk om in dit korte tijdsbestek alle plannen zorgvuldig uit te werken.

In de tweede plaats is het de missie om levendigheid op het terrein en in de gebouwen te behouden tijdens de ontwikkeling. Voor de bestaande gebruikers en voor de positionering is het van groot belang om niet 'dicht' te gaan. Dit maakt dat niet in één keer alle gebouwen en terreinen aangepakt kunnen worden. Hier zit een fasering in opdat aan de ene kant gebouwd kan worden en aan de andere kant nog altijd (kleinere) evenementen plaats kunnen vinden. De fasering ligt op dit moment nog niet vast. Deze maakt onderdeel uit van het masterplan.

6 Planning

De planning van de ontwikkeling van de Nieuwe Energie is mede afhankelijk van verschillende factoren waar Lingotto geen invloed op heeft. Dit betreft zaken zoals de doorlooptijd van gemeentelijke procedures, de dialoog met zittende gebruikers en de uitkomsten van het onderzoek dat in de zomer van 2017 gedaan wordt naar zaken zoals de bouwtechnische staat van de gebouwen en de samenstelling van de bodem. Dit neemt niet weg dat Lingotto de ambitie heeft om snel en slagvaardig van start te gaan en zich dus in zal spannen voor de onderstaande planning.

Q3 2017

- Analyse: belangen, bestaande plannen, randvoorwaarden.
- Afspraken maken met belanghebbenden i.h.k.v. de overname en start van ontwikkeling.

Q4 2017

- Ontwikkeling en vaststelling masterplan voor ontwikkeling van het terrein en de gebouwen.
- Start beheer en exploitatie en beheer van terrein en gebouwen.
- Start met tijdelijke maatregelen voor instandhouding van de monumenten.

Q1-Q2 2018

- Uitwerking bouwplannen voor te (her-)ontwikkelen gebouwen.
- Doorlooptijd procedures.
- Start evenementen en tijdelijke exploitatie Lichtfabriek (vóór renovatie).
- Voorbereiding renovatie en nieuwbouw van gebouwen.

Q3-Q4 2018

- Start bouw eerste fase nieuwbouw en monumenten.
- Voortzetting exploitatie en beheer.
- Voorbereiden vervolgfases.

**Algemene
Verkoopvoorwaarden
van de gemeente Haarlem**



INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

<u>INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM</u>	<u>1</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	<u>4</u>
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
<u>HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP</u>	<u>5</u>
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCEELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSP LICHT	9
ARTIKEL 2:21 INDEXERING	9
<u>HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD</u>	<u>10</u>
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.



HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

aflevering	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
grond	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
notariële akte	de voor de overdracht vereiste akte van levering
onroerende zaak	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
koopovereenkomst	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere, jegens derden toekomen; of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5 Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.7 Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afrasteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15 Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
 - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 2.18 Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenaar).

Artikel 2.19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.



HOEDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

GROEP WONINGEN

Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6 ABC-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a. de boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,-- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

ORGANISATIE NIEUWE ENERGIE

Eigendom

In Haarlemmer Stroom B.V. nemen de volgende partijen deel:

- **KBK Bouwgroep** (via nader te noemen meester): Noord-Hollands bouwbedrijf ruime ervaring met renovatie van monumentaal erfgoed.
- **Lingotto & Co B.V.:** Samenwerking tussen Lingotto Ontwikkeling en twee private investeerders
- **Novaccretio B.V.:** Investeringsmaatschappij twee bovengenoemde private investeerders in Lingotto & Co.
- **Quantum Vastgoed B.V.:** Bob Jansen (oprichter en partner in Lingotto).

Gebieds- en vastgoedontwikkeling en beheer

- Lingotto Management B.V.



Conserverende maatregelen monumenten Nieuwe Energie Haarlem

Gebaseerd op de concept overeenkomst op hoofdlijnen ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie, artikel 7 zijn afspraken gemaakt omtrent de uitvoering van conserverende maatregelen van de monumenten in het plangebied.

Onderstaand wordt per monument een voorstel voor conserverende maatregelen gedaan. Wij hebben er voor gekozen de maatregelen uit te voeren welke zinvol zijn. In dat kader zullen we geen maatregelen uitvoeren in het directiekantoor, beheerderswoning en de portiersloge. De tijdelijke conserverende maatregelen die hier genomen kunnen worden zullen verder verval van deze monumenten op dit moment niet tegen gaan. Zinvoller is om hier de planontwikkeling op te starten en een complete aanpak voor deze monumenten uit te voeren.

Meterhuis

- Opstarten werkzaamheden ten behoeve van vervangen dakbeschot, vervangen (bak)goten, aanbrengen nieuwe (permanente) dakbedekking en conserverende maatregelen kozijnen (schilderwerk):
 - Overleg monumentenzorg;
 - Planuitwerking;
 - Aanbesteding.

Zuiveringshal

- Verwijderen beplanting op het dak en schoonmaken goot

Lichtfabriek

- Verwijderen groen van gevels;
- Opstarten werkzaamheden ten behoeve van tijdelijk aanbrengen dakbedekking, vervangen goten door tijdelijke goten en conserverende maatregelen stalen kozijnen:
 - Overleg monumentenzorg;
 - Planuitwerking;
 - Aanbesteding.

Nieuwe vide

- Groen verwijderen van de gevels;
- Onderzoek naar metselwerk westgevel:
 - Uithakken metselwerk in één vlak;
 - Onderzoeken mogelijke maatregelen naar aanleiding van veldwerk