

06-02-2017 Toelichting bij:

Concept-verkoopovereenkomst

Koepelgevangenis Gemeente Haarlem – Stichting Panopticon (BC-overeenkomst)

1. Deze concept-verkoopovereenkomst is opgesteld door Six Advocaten.
2. Uitgangspunt is dat deze BC-overeenkomst zoveel mogelijk gelijk is aan de AB-overeenkomst, zodat de gemeente jegens Panopticon niet meer of verdergaande verplichtingen op zich neemt, dan de Staat heeft gedaan jegens de gemeente.
3. Aanvullende teksten, bijvoorbeeld de artikelen waarin de verplichtingen van Panopticon t.a.v. letter of intent en academische accreditatie zijn vastgelegd, zijn groen gearceerd
4. Waar groen gearceerde tekst een oorspronkelijke tekst dient te vervangen, is de oorspronkelijke tekst doorgehaald.

Concept d.d. 6 februari 2017

Onverbindend concept, slechts bedoeld voor discussiedoeleinden

KOOPOVEREENKOMST

KOEPELGEVANGENISCOMPLEX HAARLEM



Concept d.d. [6 februari] 2017

Partijen:

- I. **De gemeente Haarlem**, met standplaats te Haarlem aan [] en kantoorhoudende aldaar, te dezer zake vertegenwoordigd door [];
- II. **Stichting Panopticon**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Heemstede aan de Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64646173, te deze zake vertegenwoordigd door [];

Overwegingen:

- A. De Staat der Nederlanden, hierna de **Staat**, is rechthebbende ten aanzien van het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex dat verder in deze overeenkomst als het **Verkochte** wordt beschreven, bekend als het Koepelgevangeniscomplex te Haarlem. Het Koepelgevangeniscomplex is thans niet langer als penitentiare inrichting in gebruik en de Staat wenst dit complex dan ook af te stoten;
- B. Stichting Panopticon heeft aan de Staat en aan de gemeente Haarlem het plan voorgelegd om voor eigen rekening en risico in het Koepelgevangeniscomplex, onder meer, een geaccrediteerd zgn. University College met campusgebied te realiseren. Stichting Panopticon heeft aan de gemeente Haarlem voorgesteld om, zonder financiële risico's voor de gemeente, het Koepelgevangeniscomplex te ontwikkelen, een ander zoals nader beschreven in de brief met bijlage van Stichting Panopticon aan de gemeente van 7 maart 2016, die als Bijlage 1 aan deze overeenkomst wordt gehecht.
- C. Ingevolge de zogenaamde reallocatieprocedure die onderdeel vormt van de Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006, is de Staat gerechtigd en bereid het Koepelgevangeniscomplex onder zekere voorwaarden aan de gemeente Haarlem te verkopen en te leveren. Kopie van de (ontwerp-) akte van koop en levering, houdende de voorwaarden waaronder de Staat bereid is het Koepelgevangeniscomplex te verkopen en leveren aan de gemeente Haarlem, is aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 2;
- D. De gemeente Haarlem op haar beurt is bereid om het Koepelgevangeniscomplex, middels een AB-BC transactie aan Stichting Panopticon (door) te verkopen en (door) te leveren, mits zulks geschiedt op zgn. 'back-to-back' basis en voorts onder nadere voorwaarden als in deze overeenkomst uiteengezet, waarvan de belangrijkste is dat door Stichting Panopticon in het Koepelge-

vangeniscomplex, onder meer, een University College met campusgebied zonder winsttoegmerk wordt gesticht, en dat daarbij voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden/eisen van de zgn. Nota van Ambities & Eisen Herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem van 14 juli 2016 (hierna: de **Nota van Eisen en Ambities**). Deze Nota van Eisen en Ambities, die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, is aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 3;

- E. De gemeente Haarlem en Stichting Panopticon hebben thans overeenstemming bereikt over de voorwaarden van (door)verkoop en (door)levering van het Koepelgevangeniscomplex aan Stichting Panopticon, ter uitvoering waarvan deze verkoop is uitgewerkt in de in deze akte vervatte koopovereenkomst als hierna bepaald;

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

De Gemeente Haarlem, hierna: **Verkoper**, verkoopt en draagt over aan Stichting Panopticon, hierna **Koper**, die koopt en aanneemt,

het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren, gelegen aan de Harmenjansweg 2, 4 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, totaal groot een (1) hectare, zevenzig (70) en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

- nummer 2425, groot een (1) are en negenendertig (39) centiare (0.01.39 ha);
- nummer 2426, groot een (1) are en vierentwintig (24) centiare (0.01.24 ha);
- nummer 4831, groot vijfendertig (35) are en achtenveertig (48) centiare (0.35.48 ha);
- nummer 5900, groot een (1) hectare, negenentwintig (29) are en dertig (30) centiare (1.29.30 ha);
- nummer 5916, groot drie (3) are en vijfentwintig (25) centiare (0.03.25 ha),

hierna ook te noemen: het **Verkochte**.

Conformiteit:

Het Verkochte is door de Staat gebruikt als penitentiaire inrichting. **Verkoper heeft het Verkochte nooit zelf gebruikt.** Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, **te weten als locatie voor herontwikkeling tot, onder meer een University College, zoals nader omschreven als in de brief van 7 maart 2016 (Bijlage 1).** Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en

verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.

Aankomsttitel:

De Staat heeft de eigendom van het Verkochte verkregen:

- (i) deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Haarlem) op vijftiende februari achttienhonderdzesennegentig, in register Hypotheken 4, deel 631, nummer 115, van een onderhandse akte van koop en verkoop getekend op vijf en op vijftien oktober achttienhonderdvijfennegentig, in duplo geregistreerd te 's-Gravenhage op achttien februari achttienhonderdzesennegentig, in deel 129, folio 82; en
- (ii) deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Haarlem) op achttien september achttienhonderdachtennegentig, in register Hypotheken 4, deel 663, nummer 89, van een onderhandse akte van koop en verkoop getekend op een en vijf september achttienhonderdachtennegentig, in duplo geregistreerd te 's-Gravenhage op dertien september achttienhonderdachtennegentig, in deel 134, folio 1011.

Verkoper heeft de eigendom van het Verkochte verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op [____], van een akte van verkoop en levering getekend op [____], etc.

Koopprijs:

De koopprijs voor het Verkochte bestaat uit twee componenten, te weten: een bedrag groot zes miljoen vierhonderdduizend euro (€ 6.400.000,-), alsmede een bedrag gelijk aan de door Verkoper aan de Staat verschuldigde zgn. reserveringsvergoeding.

De volledige koopprijs zal worden voldaan uiterlijk op de datum van het verlijden van de notariële akte strekkende tot levering en juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte, hierna: de **Levering**.

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, zijn voor rekening van Koper.

Levering:

De Levering vindt plaats [per heden] [of: onmiddellijk nadat de Staat het Koepelgevangeniscomplex aan Verkoper heeft overgedragen]. Vanaf dat tijdstip draagt Koper

het volledige risico van het Verkochte alsmede alle lasten en lusten samenhangend met het Verkochte, zoals nader omschreven in artikel 4.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verkoop en levering:

Artikel 1. Leveringsplicht

1. Verkoper levert de eigendom van het Verkochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
4. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de navolgende tot het Verkochte behorende kadastrale percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:
 - perceel met nummer 5900:
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999
en
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 309 datum in werking 18-2-2003
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

- perceel met nummer 5916:

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999.

Ten aanzien van de overige tot het Verkochte behorende kadastrale percelen zijn blijkens de kadastrale registratie per heden geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale contractnummer registratie.

Artikel 2. Afwijking Verkochte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten, zulks evenwel met uitzondering van de uit artikel 15 en 17 voortvloeiende rechten.

Artikel 3. Aanvaarding

1. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich heden bevindt, gedeeltelijk leeg en ontruimd, en gedeeltelijk en voor zover het betreft de van het verkochte deel uitmakende directeurswoning, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2 te Haarlem, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, en overigens ongevorderd.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in door Koper beoogde gebruik.

Artikel 4. Feitelijke levering, risico, baten en lasten

Vanaf **het tijdstip van de Levering** draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van het in de vorige zin bedoelde tijdstip komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor zijn rekening. Met ingang van dat tijdstip zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het Verkochte worden geheven voor rekening van Koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 6. Bevoegdheid Verkoper

De Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 7. Huur

De op het Verkochte aanwezige directeurswoning Harmenjansweg 2 te Haarlem is verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs van achthonderddrieënvijftig euro en drieënvijftig cent (€ 853,53), welke met ingang van heden ten goede komt aan Koper.

Artikel 8. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Voor zover in het Verkochte andere dan de in deze akte vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, verklaart Koper de daarmee verband houdende verplichtingen van Verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

Artikel 9. Energieprestatiecertificaten

Voor het Verkochte zijn door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten Buro Bentheimer, gevestigd te Amsterdam, energieprestatiecertificaten opgesteld. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van de energieprestatiecertificaten.

- Gebouw aan de Oostvest 16 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 28 juni 2026.
- Gebouw aan de Oostvest 18 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 28 juni 2026.
- Gebouwen aan de Oostvest 20-22 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 7 juli 2026.
- Gebouw aan de Oostvest 24 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 29 juni 2025.
- Gebouw aan de Harmenjansweg 4. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 7 juli 2026.

De overige gebouwen hebben een monumentale status. In verband hiermee is een energieprestatiecertificaat voor die gebouwen niet verplicht.

Artikel 10. Monumentale status

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte voor wat betreft:

- Harmenjansweg 2, de directeurswoning, verbindingsgang en het tuinhek;
- Harmenjansweg 4, administratiegebouw, cellengebouw en de ringmuur;
- Harmenjansweg 6, adjunct-directeurswoning,

zijn aangewezen als beschermd Rijksmonument in de zin van de toen geldende Monumentenwet 1988, waarvan blijkt uit een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Amsterdam op zestien november negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 16198, nummer 15.

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

Het Verkochte is gelegen in een gebied dat door de gemeente Haarlem is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

In opdracht van de Staat heeft Hamaland Advies Vof, gevestigd te Zelhem ter plaatse van het Verkochte een archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in rapport van 2 augustus 2016 met als projectnummer 150931. Koper verklaart in het bezit te zijn van dit rapport.

Artikel 13. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en de Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke

instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273,. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking Wet bodembescherming van 18 februari 2003 afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het Verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbependingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbependingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper zal de Verkoper 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, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper 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 recht-hebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele

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

7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 14. Asbest

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertcode 51E - 230212 - 410259 d.d. 20 januari 2015. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van

de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

6. Voor zover nodig in afwijking van de voorgaande leden van dit artikel, geldt het volgende:

Koper krijgt na de datum van Levering van het Verkochte de gelegenheid om, voor diens eigen rekening en risico, een nader (destructief) onderzoek type B te laten doen naar de aanwezigheid van asbest in het Verkochte, en daarvan een rapportage te laten opmaken. Indien uit die rapportage blijkt dat sprake is van de aanwezigheid van meer asbest in het Verkochte dan waarvan blijkt wordt gegeven in het in lid 1 bedoelde rapportage én dat met het noodzakelijke verwijderen/saneren daarvan meer kosten zijn gemoeid dan een bedrag groot € [_____], heeft Koper het recht deze overeenkomst door middel van een daartoe schriftelijke verklaring kosteloos te ontbinden. Zodra [*drie maanden*] zijn verstreken na de Levering komt dit ontbindingsrecht te vervallen, tenzij het voordien door Koper – onder overlegging van het rapport als hiervoor bedoeld – is ingeroepen. Voor de rechtsgevolgen van de ontbinding wordt verwezen naar het bepaalde in art. 20A lid [4] hierna. Het ontbindingsrecht komt eveneens te vervallen ingeval Verkoper, binnen een termijn van [*twee weken*] na ontvangst van de ontbindingsverklaring van Koper, schriftelijk aan Koper bevestigt de extra saneringskosten (dat wel zeggen: het totale bedrag aan saneringskosten zoals blijkend uit het nadere onderzoeksrapport, verminderd met het bedrag aan saneringskosten zoals blijkend uit het rapport bedoeld in lid 1) aan Koper te zullen vergoeden.

Indien en zodra het ontbindingsrecht als hiervoor bedoeld is komen te vervallen geldt het bepaalde in de leden 1 t/m 5 weer onverkort.

Artikel 15. Verrekenbeding bij toename brutovloeroppervlak (> 1,2 FSI)

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimeisen zoals omschreven in de Nota van Ambities en Eisen en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het Verkochte. Indien op het Verkochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN

2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is Koper aan Verkoper een meerprijs verschuldigd.

2. Koper is gehouden Verkoper terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan Verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door Verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven bankrekeningnummer ten name van Verkoper.
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waarden per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan Verkoper, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genots-

recht op het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat en Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16. Verrekenbeding bij wijziging parkeernorm

- ~~1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de parkeernorm Gemeente 2015, zoals omschreven in de Nota van Ambities en Eisen. In deze parkeernorm wordt gesteld dat maatwerk mogelijk is onder voorwaarden van een goede toetsbare onderbouwing. In de vastgestelde koopprijs is niet uitgegaan van maatwerk, maar van de standaard parkeernorm.~~
- ~~2. Indien maatwerk voor de op het Verkochte te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling toch mogelijk blijkt en de parkeernorm voor het Verkochte binnen tien (10) jaar na heden door de gemeenteraad van Haarlem naar beneden wordt bijgesteld, is Koper aan Verkoper een eenmalige meerprijs verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per parkeerplaats die minder hoeft te worden gerealiseerd. Dit laat onverlet dat bij verrekening van meer gerealiseerde vierkante meters bvo de reeds genoemde residuele vierkante meter prijzen dienen te worden gehanteerd, (zie artikel 15)~~
- ~~3. Koper is gehouden Verkoper terstond bij aangetekende briefte informeren indien het hiervoor in het tweede lid bepaalde aan de orde is.~~
- ~~4. Koper zal de vastgestelde meerprijs aan Verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door Verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek.~~
- ~~5. Ingeval van niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhon-~~

~~derdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.~~

- ~~6. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat en Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.~~

[NB: de hiervoor weergegeven bepaling zal worden 'wegonderhandeld' in de overeenkomst tussen het Rijk en de gemeente (A-B transactie). De gemeente zal jegens de Staat het volgende bedingen in de A-B transactie:

Indien de gemeente, in afwijking van haar ten tijde van het verstrekken van de omgevingsvergunning geldende parkeerbeleid, besluit om minder parkeerplaatsen te doen realiseren dan waartoe toepassing van dit beleid zou hebben geleid, is de gemeente aan de Staat een eenmalige meerprijs verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per parkeerplaats die minder hoeft te worden gerealiseerd.

Deze bepaling zal vervolgens ook worden opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en Panopticon.

Deze opzet geeft de gemeente de nodige vrijheid om haar parkeerbeleid te kunnen voeren en aanpassen, zonder dat daar financiële consequenties aan verbonden zijn.]

Artikel 17. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de Nota van Ambities en Eisen, is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een gro-

ter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.

2. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende briefte informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil, tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het Verkochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (nen 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende

verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen ofte doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 18. Anti-speculatiebeding

1. Indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na heden door Koper (of door diens rechtsopvolger onder algemene titel), wordt verkocht, is Koper verplicht aan Verkoper de in lid 2 van dit artikel bedoelde meerwaarde af te dragen.
2. Onder meerwaarde wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die Koper bij zijn vervreemding realiseert en de hiervoor in deze akte genoemde koopprijs, waarvoor Koper het Verkochte van Verkoper koopt, welke meerwaarde vervolgens dient te worden tegen de navolgende percentages: een percentage van éénhonderd procent (100%) gedurende het eerste jaar na heden, negentig procent (90%) gedurende het tweede jaar na heden enzovoorts, steeds aflopend met tien procent (10%) per jaar.
3. De meerwaarde zal door Koper uiterlijk op de dag van de (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht aan Verkoper worden vergoed.
4. Koper is verplicht bij een voorgenomen vervreemding vooraf schriftelijke toestemming voor deze vervreemding te verkrijgen van Verkoper. Verkoper zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Koper zal ter verkrijging van de toestemming van Koper een schriftelijk verzoek indienen bij Verkoper, onder overlegging van een kopie van de door betrokken partijen getekende overeenkomst waaruit blijkt van de voorgenomen vervreemding. Verkoper zal in zijn schriftelijke antwoord mededelen of zij toestemming verleent voor de vervreemding en zo ja, welk bedrag alsdan aan meerwaarde door Koper dient te worden afgedragen.
5. Bij vervreemding van een gedeelte van het Verkochte zal het vorenstaande van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het Verkochte; voor het alsdan niet vervreemde gedeelte blijft alsdan de onderhavige clausule bestaan.
6. Koper is verplicht de Verkoper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst.

7. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de rechtsopvolger van Koper gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden de Verkoper (daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Koper zal op eerste verzoek van de Verkoper inzage geven in de relevante akte(n).
8. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt Koper aan Verkoper een boete van twee maal de koopprijs voor het Verkochte vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100) vanaf heden, onverminderd het recht van gerechtigde om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. Koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Artikel 19. Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting

[Vervallen]

Artikel 19A. Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

[Aspecten van omzet-/overdrachtsbelasting te checken door de fiscalist van de gemeente, Six]

Artikel 20. Ontbinding

[Vervallen]

Artikel 20A. Ontbindingsrechten, ontbindende voorwaarden

1. Ingeval Koper niet binnen [9 maanden] na de datum van Levering kopie van een (samenwerking-)overeenkomst of LOI heeft overgelegd aan Verkoper, gesloten tussen Koper en ten minste één universitaire onderwijsinstelling, waaruit ten genoegen van Verkoper kan worden opgemaakt dat bedoelde onderwijsinstelling haar langdurige medewerking zal verlenen aan het stichten en exploiteren van een academische geaccrediteerd University College of gelijkaardige universitaire onderwijsvoorziening zonder winstoogmerk, met campus op het terrein van het Verkochte (hierna: de **Uni-**

versitaire Voorziening), passend binnen en voldoende aan de zgn. Eisen voor Herontwikkeling als omschreven op pagina's 39 en 40 van de Nota van Eisen en Ambities, heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring.

2. Ingeval Koper niet binnen [24 maanden] na de datum van Levering ten genoegen van Verkoper kan aantonen dat (i) Koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) dat zij met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring.

3. Ingeval:

a. Koper, vóór of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van [24 maanden] verstrijkt, (i) failliet mocht zijn verklaard, (ii) (al dan niet voorlopige) surseance van betaling mocht hebben verkregen, of (iii) een verzoek tot surseance van betaling mocht hebben ingediend;

b. vóór of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van [24 maanden] verstrijkt, op goederen van Koper een zodanig beslag wordt gelegd dat als gevolg daarvan Kopers feitelijke bedrijfsuitoefening in het kader van de in deze overeenkomst bedoelde herontwikkeling van het Verkochte of enig deel daarvan, onmogelijk wordt en een dergelijk beslag:

- niet binnen 14 (veertien) dagen na de beslaglegging wordt opgeheven; of
- niet op grond van een gerechtelijke uitspraak in een door Koper binnen 7 (zeven) dagen na de beslaglegging aanhangig gemaakt spoedprocedure, wordt opgeheven;

heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring.

4. Ontbinding van de koopovereenkomst krachtens de voorgaande leden leidt tot de verplichting van Koper het Verkochte terug over te dragen aan Verkoper, en de verplichting van Verkoper om de ontvangen Koopprijs terug te betalen.

5. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, kan Verkoper bij gebruik van zijn ontbindingsrecht besluiten dat het Verkochte door Koper aan een derde partij wordt overgedragen (in plaats van dat het zal worden (terug)overgedragen aan Verkoper). Indien Verkoper daartoe besluit, zal Koper zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht aan de derde partij.

6. Het bepaalde in de vorige leden van artikel laat geheel onverlet het recht van partijen om deze koopovereenkomst te ontbinden op de voet van het bepaalde in art. 6:265 BW en schadevergoeding te vorderen op de voet van het bepaalde in art. 6:277 BW, indien aan de daarin gestelde voorwaarden is voldaan.

7. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de Staat het Verkochte niet aan Verkoper levert.

Artikel 20B. Beheer, onderhoud

Totdat de ontbindingsrechten van Verkoper als in artikel 20A hiervoor bedoeld zijn uitgewerkt/vervallen zal Koper voor eigen rekening en risico zorg dragen voor noodzakelijk onderhoud en het leegstandsbeheer met betrekking tot de opstallen behorende tot het Verkochte. Het is Koper tot genoemd tijdstip niet toegestaan ingrijpende bouwkundige wijzigingen uit te voeren met betrekking tot deze opstallen.

Artikel 20C. Vervreemdingsverbod

Zolang de Universitaire Voorziening niet is gerealiseerd én in gebruik is genomen (door studenten), is het Koper niet toegestaan om het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper te vervreemden. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt mede verstaan de overdracht van de economische eigendom.

Bij overtreding van het hiervoor bedoelde verbod zal Koper ten behoeve van Verkoper een boete verbeuren van [€ 1.000.000,-- (zegge: één miljoen Euro)].

Artikel 20D. Zekerheden

Tot zekerheid voor de nakoming van eventuele nabetalingsverplichtingen van Koper en/of van de verplichting tot het betalen van boetes als nader in deze overeenkomst beschreven (in het bijzonder die uit hoofde van de artikelen 15 t/m 18 en artikel 20C), zal Koper, [uiterlijk één week na heden] een bankgarantie ter grootte van € [] verstrekken. Partijen kunnen overeenkomen dat Koper, in plaats van een bankgarantie te verstrekken, bij de Levering ten behoeve van Verkoper een hypotheekrecht op het Verkochte, eerste in rang, ter grootte van € [] zal doen vestigen.

Artikel 21. Overgang én overdracht aanspraken

Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) eh leverancier(s), gaan hierbij over op Koper zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij dezen die rechten met betrekking tot het Verkochte, aan Koper, die de rechten van Koper aanvaardt. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 22. Woonplaatskeuze

[Vervallen]

[Handtekeningen op volgende pagina]

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

De gemeente Haarlem

Stichting Panopticon

door: _____

plaats: _____

datum: _____

door: _____

plaats: _____

datum: _____

BIJLAGEN

Bijlage 1: [_____]

Bijlage 2: [_____]

Bijlage 3: [_____]