



Anterieure overeenkomst

Herontwikkeling Aart van der Leeuwstraat/ Pré Wonen

d.d. 26 oktober 2020

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Dhr. H. Vriend** in zijn hoedanigheid van Gebiedsmanager Haarlem Noord binnen de afdeling Programma's en Gebieden van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, 2020/517024 d.d. ----/----/2020 hierna te noemen: de Gemeente

en
2. **De Woningstichting Pré Wonen** gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, mevrouw A. Huntjens, hierna te noemen: Ontwikkelaar

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

Overwegende:

- dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en opstallen;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen;
- dat het Plangebied is gelegen in het Bestemmingsplan Delftwijk – Waterbuurt d.d. 15-10-2009 en dat de plannen gedeeltelijk niet passen binnen dit bestaande bestemmingsplan.
- dat tussen Gemeente enerzijds en de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem anderzijds (verder: de Woonmaatschappij) hierna ook te noemen: "de Corporaties", op 29 september 2005 een Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Delftwijk 2020) (Bijlage 2.1) is gesloten;
- dat op 30 november 2015 de Nadere Overeenkomst op de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 voor het project Delftlaan Zuid (verder te noemen: Nadere Overeenkomst) (Bijlage 2.2) is gesloten;
- dat op ----/----/2020 de Nadere Overeenkomst op de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 voor het project Aart van der Leeuwstraat is gesloten (verder te noemen: Nadere Overeenkomst Aart van der Leeuwstraat) (Bijlage 2)
- dat Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is een juridisch-planologische procedure in gang te zetten ten behoeve van een nieuwe bestemmingsplan conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;



- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de eventuele grondoverdracht(en), de inrichting van de Openbare Ruimte inclusief het onderhoud daarvan en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

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

Algemene Verkoopvoorwaarden

Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld d.d. 17 december 2019 nummer 2019/813237.

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan Aart v.d. Leeuwstraat

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied, bestaande uit minimaal 275 huurwoningen in het sociale segment.

Grond A

De door de Ontwikkelaar aan de Gemeente over te dragen grond welke benodigd is als Openbaar Ruimte.

Grond B

De door de Gemeente aan de Ontwikkelaar over te dragen grond welke benodigd is als Openbare Ruimte.

Riolering

De huisaansluitingen op de riolering, behorende bij woningen en welke in eigendom komen bij de Ontwikkelaar.

Openbare Ruimte

Het gebied zoals aangegeven op tekeningnummer 20017 d.d. 16 april 2020 (Bijlage 1.1) binnen de blauwe lijnen, voor zover dit niet in eigendom van Ontwikkelaar is.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op tekeningnummer 20017 (Bijlage 1.1) binnen de blauwe lijnen.

Planning

Het aan deze Overeenkomst gehechte schema (Bijlage 1.3) waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Technisch Programma van Eisen

De eisen die de Gemeente stelt ten behoeve van aansluiting aan/op de openbare ruimte, verwoord in het document Technisch Programma van Eisen herontwikkeling Aart v.d. Leeuwstraat d.d. 6 juli 2020. (Bijlage 1.7)

Artikel 1a Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

- Bijlage 1.1 Tekening Plangebied inclusief Openbare Ruimte, d.d. 16 april 2020, nummer 20017
- Bijlage 1.2a Nadere Overeenkomst Delftwijk 2020 Delftlaan Zuid d.d. 30 november 2015
- Bijlage 2 Aanvullende overeenkomst Aart van der Leeuwstraat d.d. ----/----/2020
- Bijlage 1.3 Streef planning/processchema d.d. 29 juli 2020
- Bijlage 1.4 Overzicht plankosten d.d. 31 juli 2019
- Bijlage 1.5 Concepttekst publicatie overeenkomst
- Bijlage 1.6 Tekening Grondtransacties nummer 19136 d.d. 18 november 2019
- Bijlage 1.7 Technisch Programma van Eisen d.d. 6 juli 2020
- Bijlage 1.8 Algemene Verkoopvoorwaarden d.d. 17 december 2019, . 2019/813237

1. Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst

Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar;
 - de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - de uit te voeren grondtransacties;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 Verplichtingen Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar heeft de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro
3. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken, worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende inspanningsverplichting:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, overeenkomstig de Streef planning (Bijlage 1.3) en met inachtneming van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst.
2. De Gemeente draagt zorg voor de herinrichting van de Openbare Ruimte.
3. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken, worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 Kosten ten laste van de Ontwikkelaar

Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage 1.4), zoals nader uitgewerkt in artikel 6 van deze Overeenkomst.
2. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 15 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 Ambtelijke kosten

1. Het totale bedrag aan ambtelijke kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van deze Overeenkomst is geraamd op € 109.805,- excl. 21% btw. Betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur (Bijlage 1.4).
2. De plankosten zijn gebaseerd op de volgende processtappen:
 - Opstellen en bestuursbesluit startnotitie.
 - Toetsing Stedenbouwkundig Plan



- Beoordeling van diverse onderzoeken
- Planologische procedure.

Het uitgangspunt van de plankosten is een normaal verloop van de bovengenoemde processtappen. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals een herziening van de plannen en/of een bezwaren- dan wel beroepsprocedure welke niet gedekt worden door leges, zullen Partijen tijdig met elkaar in overleg treden om de extra werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten inzichtelijk te maken. Uitgangspunt is dat deze kosten voor rekening van Ontwikkelaar komen.

3. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Overeenkomst.

Artikel 7 Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (dan wel WABO passage).

Artikel 8 Woningbouw categorieën

Het bouwplan bestaat uit minimaal 275 huurwoningen in het sociale segment.

Artikel 9 Aanleg (Semi) Openbare Ruimte in Plangebied

1. De Gemeente stelt een voorlopig ontwerp en een raming voor de aanleg van de Openbare Ruimte op waarin de eisen van het Technisch Programma van Eisen openbare ruimte worden verwerkt.
2. Het (laten) maken van een definitief ontwerp en het inrichten van de Openbare Ruimte wordt uitgevoerd in opdracht van de Gemeente.
3. De Gemeente en de Ontwikkelaar stellen in overleg een planning en faseringsplan voor de nieuwbouw en aanleg van de Openbare Ruimte vast inclusief betalingsschema voor Ontwikkelaar.

Artikel 10 Oplevering Openbare Ruimte

De Gemeente en Ontwikkelaar streven ernaar de Openbare Ruimte op te leveren conform door het Partijen vast te stellen faseringsplan en de planning, waarbij door de Ontwikkelaar wordt geborgd dat bouwverkeer niet over nieuw aangelegde Openbare Ruimte rijdt, alles onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 3.

Artikel 11 Uitvoering Bouwplan

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteit. Ontwikkelaar dient hiertoe in overleg met de gemeente een BLVC plan op te stellen. Voorafgaand aan de start van de bouw dient dit plan goedgekeurd te zijn door de Gemeente / bereikbaarheidsteam.



2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen zoveel als mogelijk mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de (1) nieuw aangelegde Openbare Ruimte, (2) overige openbare wegen en (3) overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De Ontwikkelaar zal voor wat betreft 2 en 3 hiertoe voorafgaande aan start bouw een nul-meting doen en het rapport overleggen aan de Gemeente. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan noodzakelijke maatregelen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van gemeentelijke (verkeer)borden en het inzetten van verkeersregelaars.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 12 Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zoals aangegeven op tekeningnummer 20017 d.d. 16 april 2020 (Bijlage 1.1) is voor rekening van de Gemeente.
2. Het beheer en onderhoud van de Semi Openbare Ruimte is voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 13 Grondoverdracht

Gemeente en de Ontwikkelaar zullen in het kader van deze overeenkomst een aan- en verkoopovereenkomst sluiten, waarbij:

Van Ontwikkelaar aan Gemeente

1. De Ontwikkelaar aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van de Ontwikkelaar koopt de Grond zoals aangegeven op tekening nummer 19136 d.d. 18 november 2019 (Bijlage 1.6). De grond wordt na afronding van de bouw, geleverd ten behoeve van de toekomstige bestemming openbaar gebied. De koopsom bedraagt € 57.600,- excl. btw. De juridische levering zal plaatsvinden via notariskantoor Batenburg te Haarlem.



Van Gemeente aan Ontwikkelaar

- 2 De Gemeente aan de Ontwikkelaar verkoopt en de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt de Grond zoals aangegeven op tekening nummer 19136 d.d. 18 november 2019 (Bijlage 1.6). De grond wordt in de huidige staat geleverd, bestemming tuin. De koopsom bedraagt € 164.400,- excl. overdrachtsbelasting.. De juridische levering zal plaatsvinden via notariskantoor Batenburg te Haarlem.

De kosten koper van de transacties zoals genoemd in lid 1 en lid 2 zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Op de verkoop ad lid 2 zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 met besluitnummer 2019/813237 en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel (Bijlage 8).

Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13 en 3.18 lid 3 en lid 4 van toepassing,

Artikel 14 Planologische procedure

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor het toetsen en in procedure brengen Bestemmingsplan, en opstellen en in procedure brengen omgevingsvergunning voor de nieuwbouw in het Plangebied, ten einde de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. De Ontwikkelaar levert voor het bestemmingsplan een toelichting met bijbehorende onderzoeken aan conform een door de Gemeente beschikbaar te stellen format.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaem van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor een zo spoedig mogelijke behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvr(a)ag(en) omgevingsvergunning(en), alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2, alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen. Meer in het bijzonder zal de Ontwikkelaar – ten behoeve van de bestemmingswijziging – het daartoe benodigde ontwerp en bijbehorende onderzoeken en benodigde overige stukken conform het bepaalde in de Planning aan de Gemeente aanleveren.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
5. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.



Artikel 15 Reservering projectspecifieke regelingen

1. De Jan Prinslaan is in matige staat van onderhoud. Naar verwachting zal bouwverkeer van de Ontwikkelaar schade aan deze weg veroorzaken. Ontwikkelaar verplicht zich tot reparatie van (verdere) schade aan deze weg tijdens de bouw, zodat de weg veilig is om te gebruiken.

Artikel 16 Planschade

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro, welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 17 Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied.
2. Er is reeds een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld.
3. Informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.
4. In de fase waarin het Voorlopig Ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van het Plangebied. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door de Ontwikkelaar, de gemeente zal hierbij aanwezig zijn.
5. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied over het



Bouwplan en de daaruit voortvloeiden bouwwerkzaamheden. De communicatie wordt vooraf afgestemd met de Gemeente.

De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop door Ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.

Artikel 18 Overlegstructuur

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.

Als contactpersonen worden benoemd:

Gemeente : procesmanager/ Gert Wesseling
Ontwikkelaar : projectmanager/ Ger de Boer/ Benno Riteco

2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet.

Artikel 19 Wijziging Overeenkomst

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

Artikel 20 Publicatie overeenkomst

1. Het is Partijen bekend dat deze overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst hiervan kennis in het DROP volgens de als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in – dan wel informatie over- de overeenkomst kan weigeren.

Artikel 21_ Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze publiekrechtelijke taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. 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.

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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 22 Overdracht en inbreng van de Overeenkomst

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.

Artikel 23 Onvoorziene Omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen door middel van overleg trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 25 van overeenkomstige toepassing.
3. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 24 Niet nakoming en Ontbinding

Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.

De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de

tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

Artikel 25 Geschillen

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 rechter te Haarlem.

Artikel 26 Totstandkomingsvoorbehoud

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 van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. 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 27 Einde van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 28 Planning

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 1.3 deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 29 Domiciliekeuze

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

Gemeente
Grote Markt 1 te Haarlem

Ontwikkelaar
Stichting Pré Wonen, kantoor te Velsbroek



Gemeente
Haarlem

Artikel 30 Ondertekening

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

Gemeente Haarlem,

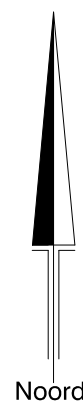
Ontwikkelaar,

Dhr. H. Vriend
Gemeente Haarlem

Mw A. Huntjens
Stichting Pré Wonen,

Datum:

Datum: 19 november 2020



Data, Informatie en Analyse

Plangebiedtekening:

-  Plangebied Aart van der Leeuwstraat
oppervlakte ca. 25.378. m²
-  openbaar, opp. ca. 10.520m²
-  semi openbaar, opp. ca. 8.662m²

Kad. gem.: STN 01

Sectie: D

Schaal: 1 : 2000

Datum: 16-04-2020

Tek. nr.: 20017

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**



Haarlem

Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 van 29 september 2005

Versie d.d. 30 november 2015

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Spijk handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem van..... en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht, te noemen: De Gemeente.

en

2. **De Stichting Elan Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer C. Schaapman,
Verder te noemen: Elan Wonen.
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. B. L. van Zijl,
Verder te noemen: Pré Wonen.
4. **Stichting Ymere**
gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34159324, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw K. Laglas en de heer B. Bosveld lid Raad van Bestuur,
Verder te noemen: Ymere.

Partijen sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk genoemd: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en de 3 partijen Elan Wonen, Pré Wonen en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem (verder: de Woonmaatschappij) hierna ook te noemen: "de Corporaties", op 29 september 2005 een Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Delftwijk 2020) (bijlage 1) is gesloten;
- Ymere door fusie in de rechten is getreden van de Woonmaatschappij Haarlem en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van de Woonmaatschappij inzake de SO Delftwijk 2020.

Overwegende dat:

- In de considerans van de SO Delftwijk 2020 is aangegeven dat Partijen met deze samenwerkingsovereenkomst een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader hebben willen vastleggen voor hun samenwerking bij de integrale aanpak van de woonwijk Delftwijk in de periode tot en met 2020, welke integrale aanpak is vastgelegd in de tussen Partijen gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Wijken van 29 maart 2002 (verder: Trafo 2002).
- Het doel van de SO Delftwijk 2020 is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie Delftwijk 2020 d.d. 8 april 2004.
- Ter realisatie van de Toekomstvisie in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 door Partijen is bepaald welke deelgebieden en wijkprojecten Partijen tot uitvoering willen brengen.
- Van de in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 genoemde 8 deelgebieden de onderstaande projecten zijn afgerond:
 - Delftlaan Noord
 - Slauerhoffstraat
 - Winkelcentrum (verder aangeduid als Marsmanplein)
 - Wijkpark
- Partijen medio 2014/2015 hebben vastgesteld dat het, om voldoende woningdifferentiatie in de wijk te realiseren, alsmede vanwege veranderende omstandigheden in de wet- en regelgeving voor corporaties en de woningmarkt noodzakelijk is voor de overige 4 deelgebieden:
 - Aart v.d. Leeuwstraat
 - Delftlaan Zuid
 - Arthur van Schendelplantsoen
 - Van Moerkerkenstraatnadere afspraken te maken die leiden tot een wijziging dan wel aanvulling op de SO Delftwijk 2020.
- Voor het deelgebied Aart v.d. Leeuwstraat echter het gewenste woon- en ruimtelijk programma nog nader dient te worden onderzocht en voor dit deelgebied dus in een later stadium een nadere overeenkomst zal worden gesloten cf. de uitgangspunten zoals gehanteerd in de onderhavige nadere overeenkomst.
- Partijen na deze vaststelling hebben overlegd en op grond van dit overleg overeenstemming hebben bereikt over het navolgende.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**Artikel 1 SO Delftwijk 2020**

De SO Delftwijk 2020 inclusief de daarbij horende 6 bijlagen, blijft onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.

Artikel 2 Wijziging bouwprogramma deelgebieden

Partijen komen overeen dat:



Haarlem

1. Het deelgebied Arthur van Schendelplantsoen, waarover in bijlage 3 behorend bij de SO Delftwijk 2020 reeds was bepaald dat dit deelgebied pas na 2020 tot uitvoering zou komen, en waarin in artikel 3 ook slechts een p.m. voor het nieuwbouwprogramma was opgenomen, definitief komt te vervallen en derhalve geen onderdeel meer uitmaakt van enige verplichting tussen Partijen op grond van de SO Delftwijk 2020.
2. Het deelgebied Van Moerkerkenstraat, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt; hier heeft groot onderhoud plaatsgevonden.
3. Het deelgebied Delftlaan Zuid, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt maar dat hier renovatie van de bestaande 120 woningen zal plaatsvinden. Hiervan zullen 46 woningen in het sociale huursegment blijven en 72 woningen worden na renovatie verkocht. De plankaart is opgenomen in bijlage 2 van deze nadere overeenkomst.

Artikel 3 Gevolgen van de wijzigingen in de deelgebieden

1. Partijen zijn, ten aanzien van de gevolgen die moeten worden verbonden aan het bepaalde in artikel 2 over de wijziging van het bouwprogramma voor een deelgebied, het volgende overeengekomen:
 - Ten aanzien van de kosten van herinrichting van de woonomgeving, is in de Trafo 2002 en de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Gemeente aan deze kosten bijdraagt per te realiseren nieuwbouwwoning.
 - Dat voor de deelgebieden Arthur van Schendelplantsoen en Van Moerkerkenstraat Partijen geen bijdrage doen voor de herinrichting van de woonomgeving.
 - Voor het deelgebied Delftlaan Zuid zal de Gemeente haar bijdrage voor de herinrichting van de woonomgeving wijzigen naar een bijdrage voor 120 te renoveren woningen.
 - Ten aanzien van de bijdragen door de Corporaties in de kosten van de herinrichting van de woonomgeving, is in artikel 5 van de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Corporaties een bijdrage als bedoeld in de Trafo 2002, betalen per te slopen woning.
 - De bijdrage van de Corporaties voor de herinrichting van de woonomgeving voor de deelgebieden wordt als volgt:
 - Delftlaan Zuid : 120 renovatiewoningen x trafobijdrage voor renovatie
 - Alle voor de Corporaties vastgestelde lump-sum betalingen die aan de Gemeente verschuldigd zijn op grond van de SO Delftwijk 2020 worden gehandhaafd, dus ook die ten aanzien van de Van Moerkerkenstraat;
 - Het uitgangspunt in de SO Delftwijk 2020 was dat de Gemeente de volgende gronden verwerft:
 - Delftlaan Zuid : 160 m² x € 100,- per m²
 - Van Moerkerkenstraat : 2.274 m² x € 100,- per m²

- De verwerving grond voor het deelgebied 'Van Moerkerkstraat' wordt verrekend met de door Pré Wonen te betalen lump sum voor dit deelgebied. Dit betekent dat er voor Pré Wonen een lagere lump sum betaling resteert.

Indien de bouw- en/of renovatieplannen voor de deelgebieden Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat een andere grondruil noodzakelijk maken, dient de Gemeente door de Corporaties gecompenseerd te worden in de meerkosten van de verwervingen.

Artikel 4 Overige bepalingen

1. De artikelen 10, 11 en 12 van de SO Delftwijk 2020 zijn van overeenkomstige toepassing op deze nadere overeenkomst.
2. Partijen zijn uitgangspunten overeengekomen inzake de feitelijke uitvoering van het in artikel 3 genoemde in Delftwijk Zuid. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in bijlage 2 (tekeningen plangebied).
3. In artikel 10 van de SO Delftwijk 2020 zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is conform SO Delftwijk 2020 € 100,- p/m², richtprijs voor grond met bestemming wonen is conform SO € 200,- per m². Met inachtneming van deze richtprijzen maken Partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties. Het is bij Partijen bekend dat de Belastingdienst deze prijzen ter discussie stelt. Indien Partijen gedwongen worden, met terugwerkende kracht, andere grondprijzen te hanteren in Delftwijk, is het uitgangspunt dat de btw/overdrachtsbelasting over deze verhoogde grondprijzen en eventuele boeteheffingen, betaald wordt door Pré Wonen voor Slauerhoff en Aart van der Leeuwstraat en Ymere voor Delftlaan Noord en Delftlaan Zuid.

Artikel 5 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt door partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem op 2015,

1. **De Gemeente Haarlem**
Namens deze,

2. **De Stichting Etan Wonen**
Namens deze,

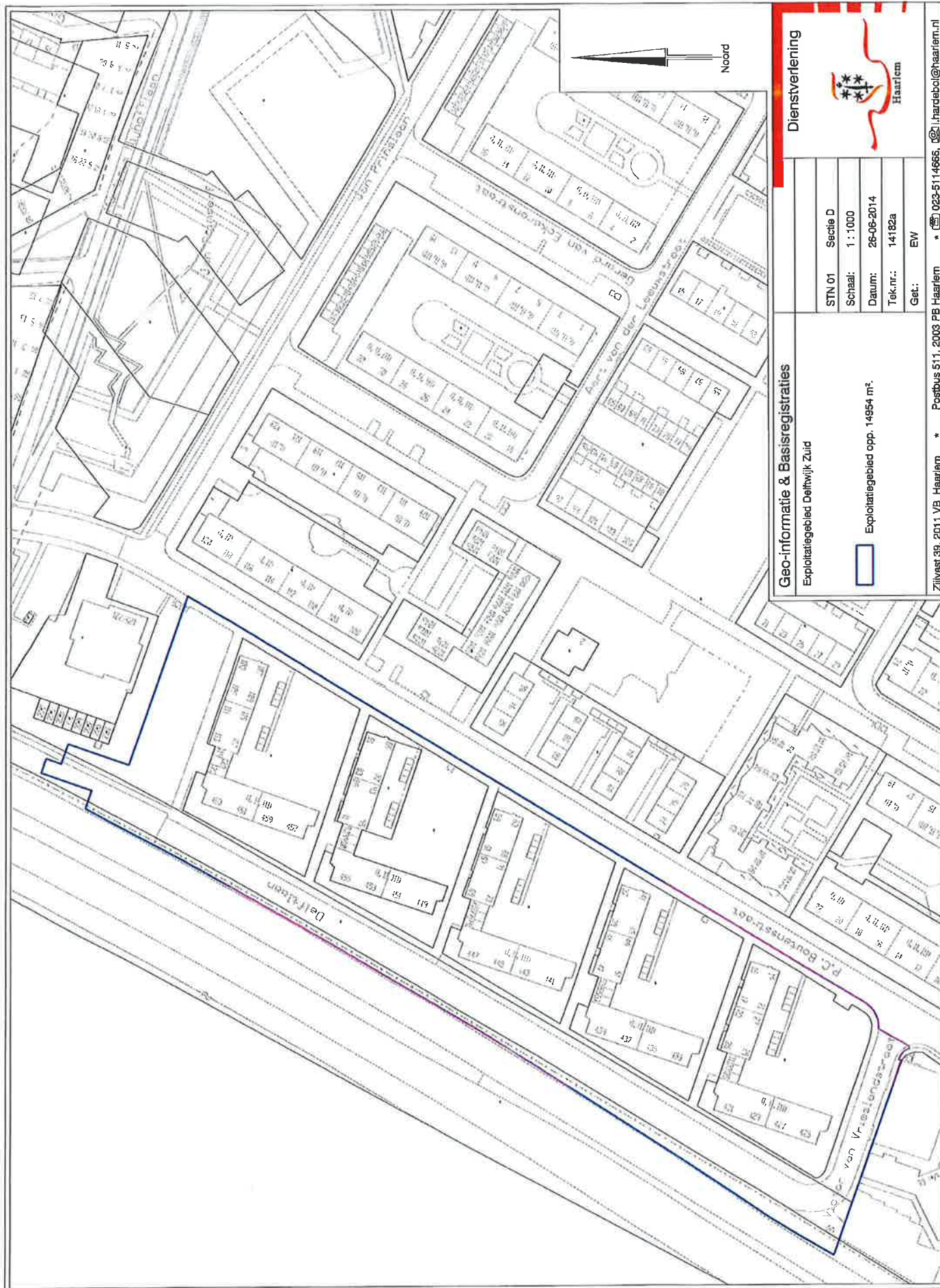
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
Namens deze,

4. **Stichting Ymere**
Namens deze,



Haarlem

Bijlage 1 : SO Delftwijk 2020
Bijlage 2 : Tekening Plangebied Delftlaan Zuid



Dienstverlening



STN 01	Sectie D
Schaal:	1 : 1000
Datum:	26-06-2014
Tek.nr.:	14182a
Get.:	EW

Geo-informatie & Basisregistraties

Exploitatiegebied Delft Zuid

Exploitatiegebied opp. 14954 m².



Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * 023-5114656, info@haarlem.nl

Handwritten signature and initials in blue ink.

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

Partijen

1. De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw A.M. Rietdijk, krachtens volmacht ex art. 171 van de Gemeentewet, en handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2004 met nummer 245, hierna te noemen "de gemeente"
2. De Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Elan Wonen"
3. De Woningstichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Schuil, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Pré Wonen"
4. De Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, Raad van Bestuur, hierna te noemen "de Woonmaatschappij"

Partijen 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen "de corporaties"

Overwegende

1. Dat partijen op 26 maart 2002 een raamovereenkomst hebben gesloten omtrent hun onderlinge samenwerking bij de transformatie van Haarlemse woonwijken (hierna te noemen "Transformatieovereenkomst")
2. Dat partijen in de Transformatieovereenkomst het voornemen hebben vastgelegd om voor de wijk Delftwijk een integrale aanpak tot stand te brengen
3. Dat partijen daartoe in de afgelopen jaren nauw hebben samengewerkt om een integrale visie op de gewenste aanpak van de wijk te ontwikkelen
4. Dat partijen thans een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader willen vastleggen voor hun samenwerking bij de aanpak van Delftwijk in de periode 2005 t/m 2020.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Doelstelling van de samenwerking is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie "Delftwijk 2020" (d.d. 8 april 2004) die als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "de Toekomstvisie").
2. De stedenbouwkundige vertaling van genoemde Toekomstvisie is vastgelegd in de nota "Stedenbouwkundig Kader Delftwijk" (d.d. 1 oktober 2004) die als **bijlage 2** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "het Stedenbouwkundig Kader").

3. De bijlagen 1 en 2 vormen tezamen het afsprakenkader op grond waarvan partijen de voorbereiding en uitvoering van plannen voor deelgebieden en projecten gestalte geven.
4. De afspraken in deze overeenkomst hebben uitsluitend betrekking op de periode 2005 t/m 2020.
5. Het plangebied waarop de afspraken betrekking hebben is het herstructureringsdeel van Delftwijk, begrensd door Randweg, Jan Gijzenkade, Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en Delftplein.
6. Tenzij in deze overeenkomst anders wordt bepaald, is de Transformatieovereenkomst, mede van toepassing op de samenwerking in het kader van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de Transformatieovereenkomst, prevaleert deze overeenkomst.
7. Teneinde sturing te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst stellen partijen de Stuurgroep Delftwijk in. In de Stuurgroep Delftwijk zijn alle partijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. De Stuurgroep is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen bij consensus van alle vertegenwoordigde partijen. De samenstelling van de Stuurgroep Delftwijk bij ondertekening van deze overeenkomst is vastgelegd in **bijlage 5**. In het kader van artikel 9 lid 8 leggen partijen nog nadere afspraken vast omtrent taken en werkwijze van de Stuurgroep.

Artikel 2. Deelgebieden en wijkprojecten

1. Ter realisatie van de Toekomstvisie willen partijen een aantal hierna benoemde deelgebieden en wijkprojecten tot uitvoering brengen. Over de uitvoering van deze deelgebieden en wijkprojecten maken partijen, in aanvulling op deze overeenkomst, nog definitieve afspraken in een per deelgebied of wijkproject door de Stuurgroep Delftwijk vast te stellen projectovereenkomst of projectopdracht. In **bijlage 3** is een korte omschrijving gegeven van de hierna vermelde deelgebieden en wijkprojecten; daarin is tevens vermeld welke partij de primaire verantwoordelijkheid draagt voor de voorbereiding van de projectovereenkomst of projectopdracht. Die partij wordt hierna aangeduid als "projectverantwoordelijke".
2. De deelgebieden die in het Stedenbouwkundig Kader gedefinieerd zijn, betreffen:
 - a. Delftlaan Noord
 - b. Slauerhoffstraat
 - c. Het Winkelcentrum
 - d. Het Wijkpark (de Groene Scheg)
 - e. Aart van der Leeuwstraat
 - f. Delftlaan Zuid
 - g. Arthur van Schendelplantsoen (na 2020)
 - h. Van Moerkerkenstraat
3. Wijkprojecten zijn uit de Toekomstvisie voortvloeiende (niet fysieke) projecten, gericht op doelstellingen die voor het gehele herstructureringsdeel van Delftwijk belangrijk zijn. De volgende wijkprojecten zijn thans in voorbereiding:
 - a. Uitvoering IPSV-programma
 - b. Reductie snelheid op Randweg
 - c. Verkenning noodzaak en haalbaarheid Waterplan
 - d. Delftwijk Danst-festival

- e. Ontwikkeling structurele publiekstrekker(s)
- f. Informatie- en servicecentrum voor bewoners
- g. Interim Beheerplan
- h. Café De Vriendschap / wijksteunpunt
- i. Grenscorrectie Velsen
- j. Langzaam verkeersstructuur
- k. Sociale draagkracht tijdens Transformatie
- l. Beeldkwaliteitsplan
- m. Programma Maatschappelijke voorzieningen
- n. Programma van Eisen Openbare Ruimte

Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen partijen besluiten andere wijkprojecten toe te voegen.

4. Uitvoering van deelgebieden vindt pas plaats nadat op voorstel van de projectverantwoordelijke een uitgewerkte projectovereenkomst door de Stuurgroep Delftwijk is goedgekeurd. Na goedkeuring en ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen, wordt de tekst van de projectovereenkomst toegevoegd aan deze overeenkomst. Uitvoering van wijkprojecten vindt pas plaats na goedkeuring van de projectopdracht daartoe door de Stuurgroep Delftwijk.
5. De Stuurgroep Delftwijk zal uitsluitend projectovereenkomsten en projectopdrachten goedkeuren die inhoudelijk en financieel passen binnen de kaders die deze overeenkomst stelt. Partijen kunnen aan hun goedkeuring van een projectovereenkomst of projectopdracht in de Stuurgroep Delftwijk, het voorbehoud verbinden dat het bevoegde bestuursorgaan van hun organisatie hieraan instemming verleent.
6. Voor de uitvoering van deelgebieden en wijkprojecten zullen partijen, in aansluiting op de in Toekomstvisie en Stedenbouwkundig Kader vastgelegde hoofdlijnenplanning, vóór 1 juli 2005 een gedetailleerde uitvoeringsplanning laten opstellen. Deze uitvoeringsplanning zal daarna periodiek worden geactualiseerd en in het kader van deze overeenkomst door alle partijen worden gebruikt als sturings- en bewakingsinstrument.
7. Partijen zijn zich er van bewust dat er een (nauwe) onderlinge samenhang is tussen de deelgebieden en deels tussen deelgebieden en wijkprojecten. Het niet of niet conform afgesproken planning en inhoud voorbereiden en uitvoeren van een deelgebied of wijkproject, kan gevolgen hebben voor de inhoud, planning en uitvoering van andere deelgebieden of wijkprojecten. Partijen realiseren zich hun verantwoordelijkheid voor deze integrale planontwikkeling en zullen de andere partijen steeds zo snel mogelijk informeren over en betrekken bij besluitvorming over eventuele (dreigende) afwijking van gemaakte afspraken.
8. Partijen zullen zowel tijdens de voorbereiding als na vaststelling van de projectovereenkomst of projectopdracht, al het mogelijke doen om de bedoelde deelgebieden en wijkprojecten te realiseren conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. De gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in de Toekomstvisie beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan.



9. Met het oog op de beoogde integrale kwaliteit en samenhang willen partijen de toekomstige ontwikkeling van het deelgebied Delftplein bij de ontwikkeling van Delftwijk betrekken. De gemeente zal daartoe de corporaties uitnodigen een voorstel te doen voor de ontwikkeling van een woningbouwprogramma van 300 tot 400 woningen op het gebied Delftplein. Tussen partijen zullen daartoe afspraken worden gemaakt aangaande de procedures leidend tot gronduitgifte en de ontwikkeling van dit woningbouwprogramma; deze afspraken zullen in een separate overeenkomst vastgelegd worden. Het is partijen bekend dat het besluit tot gronduitgifte is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Artikel 3. Programma woningbouw (Vastgoedexploitatie)

1. In de Toekomstvisie en het Stedenbouwkundig Kader hebben partijen hun voornemens t.a.v. het woningbouwprogramma qua aantallen en differentiatie op hoofdlijnen vastgelegd.
2. De corporaties zullen in het kader van de Toekomstvisie en de uitwerking daarvan in het Stedenbouwkundig Kader, in de onderscheiden deelgebieden voor eigen rekening en risico het volgende nieuwbouwprogramma uitvoeren:
- | | | |
|----------------------|--------------|---------------------|
| a. Delftlaan Noord | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| b. Slauerhoffstraat | 210 woningen | Pré Wonen |
| c. A. v.d. Leeuwstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| d. Delftlaan Zuid | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| e. V. Moerkerkenstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| f. A. v. Schendelpl. | PM | Elan Wonen |

Voor dit programma geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

3. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het in lid 2 vermelde programma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits zij de andere partijen hierover vooraf (door middel van de projectovereenkomst voor het betreffende deelgebied) informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in de Toekomstvisie vermelde referentieprogramma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen vereist.
4. Conform de Toekomstvisie zullen de corporaties voor alle vermelde woningen in het woningbouwprogramma 1,0 gebouwde parkeervoorziening (is ook parkeervoorziening op eigen terrein) realiseren. Dit brengt voor hen een onrendabele investering van ca. Euro 8 miljoen* mee. De verplichtingen van de corporaties t.a.v. de realisatie van parkeerplaatsen zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.
5. Ter ondersteuning van hun plannen op het gebied van woningbouw hebben de corporaties ter uitwerking van het Algemeen Sociaal Plan (ASP) een "Sociaal Kader Delftwijk" in concept vastgesteld. Dit document maakt als **bijlage 4** deel uit van deze

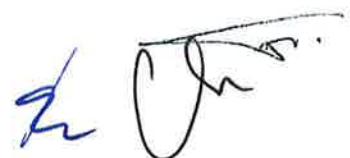
overeenkomst en zal definitief worden vastgesteld nadat partijen hierover met de partners in het Convenant Volkshuisvesting overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 4. Aanpak openbaar gebied (Grondexploitatie)

1. In aansluiting op Toekomstvisie, Stedenbouwkundig Kader en woningbouwprogramma, zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van Delftwijk nader vastleggen in een Beeldkwaliteitsplan (hierna "BKP") en een Programma van Eisen Openbaar gebied (hierna "PvE-OG"). De gemeente is verantwoordelijk voor de opstelling van beide documenten. Na vaststelling van BKP en PvE-OG door de Stuurgroep Delftwijk, worden de plannen toegevoegd aan deze overeenkomst.
2. Het BKP en PvE-OG leggen vast welke visie en beleid van toepassing zijn op de ingrepen in het openbaar gebied van de onderscheiden deelgebieden. Op basis van het BKP en het PvE-OG vindt bij de ondertekening van de projectovereenkomsten voor de deelgebieden definitieve besluitvorming plaats over bedoelde ingrepen.
3. Voor zover de ingrepen in het openbaar gebied betrekking hebben op de deelgebieden Wijkpark en Winkelcentrum, zullen deze ingrepen in separate projectovereenkomsten (naast BKP en PvE-OG) tussen partijen nader worden vastgelegd.
4. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied. De corporaties dragen bij in de kosten volgens de afspraken vastgelegd in artikel 5.
5. Voor de uitvoering van de ingrepen in het openbaar gebied, investeert de gemeente een taakstellend budget van 17 miljoen euro *. De gemeente is gehouden tot besteding van deze middelen, indien en voor zover de corporaties uitvoering geven aan het in artikel 3 vermelde woningbouwprogramma en zij, conform de in artikel 5 vermelde financiële afspraken, bijdragen aan de kosten van het openbaar gebied.
6. De gemeentelijke verplichtingen t.a.v de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.

Artikel 5. Financiering en risico's grondexploitatie

1. De corporaties dragen bij in de kosten van de woonomgeving (= de gemeentelijke grondexploitatie) zoals omschreven in artikel 4, door per sloopwoning de woonomgevingsbijdrage te betalen die in de Transformatieovereenkomst is vastgelegd (artikel 7 betr. woonomgevingsbijdragen voor b-projecten). De corporaties zijn deze bijdrage uitsluitend verschuldigd voor de te slopen woningen, niet voor de woningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de bestaande woningaantallen
2. De corporaties zullen daarnaast aan de gemeente de volgende aanvullende bijdragen betalen :
 - a. Een bijdrage van 50% in het tekort van de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied in het deelgebied Wijkpark (ook wel de Groene Scheg of het Middengebied genoemd) tot een maximum van Euro 2,5 miljoen*. De afspraken betreffende dit project en de berekening van het



- bedoelde tekort op de grondexploitatie worden tussen partijen nog nader uitgewerkt en vastgelegd in de projectovereenkomst.
- b. Een bijdrage in de vorm van een lump sum van max. Euro 2 miljoen* ter oplossing van een resterend tekort op de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. Hierbij geldt als afspraak dat de corporaties daarmee aan hun eventuele verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 17 en 18 van de Transformatieovereenkomst hebben voldaan.
3. Met inachtneming van de in lid 1 en 2 vermelde bijdragen van de corporaties zijn alle kosten en risico's verbonden aan de in artikel 4 bedoelde ingrepen in het openbaar gebied voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 6. Maatschappelijke Voorzieningen

In aansluiting op de Toekomstvisie bevestigen partijen het belang dat zij hechten aan een adequaat voorzieningenaanbod in Delftwijk. Zij zullen hun concrete voornemens voor de aanpak van de maatschappelijke voorzieningen in de wijk vastleggen in een Programma dat na goedkeuring door de Stuurgroep Delftwijk wordt toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 7. Wijkeconomie; winkelcentrum

In aansluiting op de toekomstvisie zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van de wijkeconomie vastleggen in de projectovereenkomst voor het deelgebied Winkelcentrum.

Artikel 8. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

1. De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening alsmede de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurdersorganisaties geldende regels en afspraken, zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de deelgebieden.
2. Partijen zullen zorg dragen voor instelling van een informatie- en servicecentrum ten behoeve van bewoners en belanghebbenden in Delftwijk. Zo mogelijk wordt daarbij aansluiting gezocht bij andere initiatieven (Noordketen, Loket Noord). Een projectovereenkomst waarin de afspraken hiertoe worden vastgelegd wordt vóór 1 januari 2006 tussen partijen overeengekomen.
3. Om goed overleg over de integrale uitvoering van de Toekomstvisie te waarborgen zullen partijen gezamenlijk zorg dragen voor de instelling van een wijkbreed periodiek (halfjaarlijks tot jaarlijks) overleg met bewoners en belanghebbenden, onder de naam Delftwijk Forum.

Artikel 9. Betalingsverplichtingen en organisatie van de samenwerking

1. De afspraken over de betalingsverplichtingen (kasstromen) van de corporaties aan de gemeente voortvloeiend uit de in artikel 5 vermelde bijdragen, zijn tussen partijen vastgelegd in **bijlage 6**.

2. De Stuurgroep Delftwijk wijst een procesmanager aan die zorg draagt voor stimulering, begeleiding en bewaking van de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De Stuurgroep Delftwijk legt de rol en taakomschrijving van de procesmanager in een schriftelijke opdracht vast. De Stuurgroep evalueert jaarlijks de inhoud en uitvoering van deze opdracht en neemt op grond daarvan een besluit over continuering.
3. De Stuurgroep Delftwijk vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo vaak als partijen nodig achten.
4. Iedere partij wijst een accountmanager aan die bevoegd is namens hem op te treden jegens de andere partijen, bij voorbereiding of uitvoering van besluiten van de Stuurgroep Delftwijk aangaande de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
5. De gemeente stelt een projectsecretariaat in ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. Dit projectsecretariaat ondersteunt de procesmanager en de accountmanagers en draagt zorg voor convocatie en secretariaat van de Stuurgroep Delftwijk.
6. De voorbereidings- en proceskosten van de samenwerking in het kader van deze overeenkomst (waaronder kosten procesmanager, projectsecretariaat, integrale planning en communicatiebeleid), beschouwen partijen als "kosten voor gemene rekening", hetgeen zij in een overeenkomst nader zullen vastleggen. Voor zover deze kosten niet toegerekend kunnen worden aan deelgebieden of wijkprojecten, komen deze voor rekening van partijen volgens de volgende verdeelsleutel:
 - a. De gemeente 50%
 - b. De corporaties 50%
7. De rechten en verplichtingen die de corporaties met deze overeenkomst gezamenlijk aangaan, zijn gebaseerd op onderlinge afspraken tussen de corporaties over het aandeel in de rechten en verplichtingen van ieder der corporaties afzonderlijk. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 6.
8. Nadere afspraken omtrent de uitvoeringsorganisatie en de kosten daarvan worden vastgesteld en gewijzigd door de Stuurgroep Delftwijk.

Artikel 10. Grondtransacties

Indien en voor zover voor de realisatie van de in deze overeenkomst vermelde plannen grondtransacties tussen gemeente en corporaties aan de orde zijn, gelden tussen partijen de volgende afspraken:

- a. Bij grondleveranties van de corporaties aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- b. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. huurwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968



7

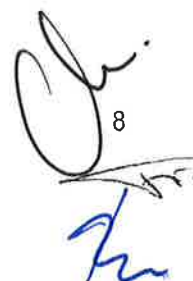
- c. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. koopwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in bewerkte staat, zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- d. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is € 100 per m2, richtprijs voor grond met bestemming wonen is € 200 per m2. Met inachtneming van deze richtprijzen maken partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties.
- e. Partijen stellen een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande "begeleidingsgroep grondtransacties" in, die partijen adviseert t.a.v. de uitvoering van grondtransacties in het kader van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.

Artikel 11. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

- 1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Onder "wijziging" wordt ook verstaan de overdracht aan derden van rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
- 2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.
- 3. Partijen hebben begin 2005 opdracht gegeven tot evaluatie van de Transformatieovereenkomst. Deze evaluatie wordt thans uitgevoerd door het zogeheten "Kwartiermakersteam" dat partijen hebben ingesteld en dat binnenkort advies zal uitbrengen aan het bestuurlijk GECO. Partijen komen overeen dat zij de door het bestuurlijk GECO overgenomen adviezen van dit Kwartiermakersteam, bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen toepassen, tenzij bedoelde adviezen strijdig zijn met deze overeenkomst. In geval van strijdigheid prevaleert deze overeenkomst.

Artikel 12. Duur, evaluatie, geschillen en beëindiging

- 1. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt per 31 december 2020, tenzij partijen besluiten de overeenkomst voort te zetten omdat de afgesproken deelgebieden en wijkprojecten nog niet gerealiseerd zijn.
- 2. Partijen komen overeen de voortgang en resultaten van de overeenkomst driejaarlijks te evalueren, voor het eerst in de eerste helft van 2008. Evaluatie kan leiden tot afspraken tussen partijen over bijstelling van de in deze overeenkomst vastgelegde voornemens voor ontwikkeling van deelgebieden en wijkprojecten en de daaraan verbonden afspraken inzake investeringen en bijdragen. Indien zich substantiële wijzigingen voordoen in de woningmarkt- of projectomstandigheden, kan dit reden zijn de afspraken ter discussie te stellen.
- 3. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, tenzij partijen daartoe unaniem besluiten, of in een van de volgende gevallen:

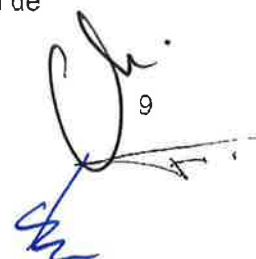


- a) indien er tussen de gemeente en de betrokken corporatie(s), ook na arbitrage als bedoeld in lid 4, geen overeenstemming wordt bereikt over een projectovereenkomst voor een van de in deze overeenkomst benoemde deelgebieden;
 - b) indien de raad van de gemeente Haarlem of de Raad van Commissarissen van een betrokken corporatie niet instemt met de projectovereenkomst voor een deelgebied;
 - c) Indien partijen het bij een in lid 2 bedoelde evaluatie niet eens worden over een voorgestelde afwijking van de thans vastgelegde plannen voor een deelgebied;
 - d) indien een woningcorporatie noodgedwongen en met succes een beroep doet op het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt en voorts indien een woningcorporatie wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op haar roerende en/of onroerende zaken en/of rechten;
 - e) indien voor de gemeente krachtens de gemeentewet de artikel 12-status van toepassing wordt verklaard.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zullen partijen hun wederzijdse betalingsverplichtingen, zoals vastgelegd in artikel 9, volledig nakomen, indien en voor zover de wederpartij(en) in het kader van deze overeenkomst reeds verplichtingen is aangegaan en/of kosten heeft gemaakt.
5. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door middel van arbitrage door arbiters van het Nederlands Arbitrage Instituut op basis van het op dit moment geldende arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Deze geschillenregeling laat onverlet de mogelijkheid van partijen tot het vragen van een voorziening in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie gemeente

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk is vereist. 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 de corporaties (of in opdracht van de

9



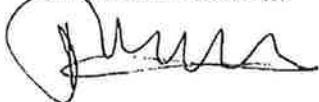
corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 14. Aard samenwerking

Partijen beogen met deze samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk geen Vennootschap onder Firma tot stand te brengen en zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 29 september 2005,

Gemeente Haarlem:



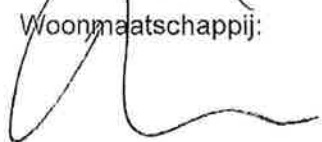
Elan Wonen:



Pre Wonen:

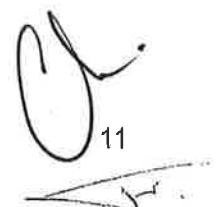


Woonmaatschappij:



Bijlagen:

1. Toekomstvisie (separaat)
2. Stedenbouwkundig Kader (separaat)
3. Overzicht deelgebieden en wijkprojecten (bijgevoegd)
4. Sociaal Kader Delftwijk (separaat)
5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk (bijgevoegd)
6. Betalingsverplichtingen corporaties (separaat)



Bijlage 3 Overzicht deelgebieden en wijkprojecten

A. Deelgebieden

Deelgebied	Actie	Projectverantw. partij
1. Delftlaan Noord	Projectovereenkomst	Woon- maatschappij
2. Slauerhoffstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
3. Winkelcentrum	Projectovereenkomst	Gemeente
4. Het Wijkpark	Projectovereenkomst	Gemeente
5. A. v. d. Leeuwstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
6. Delftlaan Zuid	Projectovereenkomst	Woon maatschappij
7. V. Moerkerkenstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
8. A. v. Schendelpl.	Projectovereenkomst	Elan Wonen

B. Wijkprojecten

Wijkproject	Actie	Projectverantw. partij
5. IPSV-programma	Opstellen Projectopdracht	Gemeente
6. Reductie snelheid Randweg	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
7. Waterplan	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
8. Delftwijk Danst	Projectopdracht in Comm.-plan	Procesmanager (i.o.m. partijen)
9. Struct. Publieks trekkers	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
10. Wijk-infocentrum	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
11. Interim Beheerplan	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
12. Cafe de Vriendschap	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
13. Grenscorrectie Velsen	Voortgangsrapportage	Gemeente
14. Langzaam verkeers- structuur	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
15. Sociale draagkracht in Transformatie	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
16. Beeldkwaliteitsplan	Opstellen	Gemeente
17. Programma Maatsch. Voorzieningen	Opstellen	Gemeente
18. PvE Openbare ruimte	Opstellen	Gemeente

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020, 29 september 2005

* Alle bedragen nominaal, prijspeil 1 januari 2005

Bijlage 5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk

Bij ondertekening van deze overeenkomst is de Stuurgroep Delftwijk als volgt samengesteld:

- Mevrouw A.M. Rietdijk, wethouder gemeente Haarlem
- De heer R.P. Grondel, wethouder gemeente Haarlem
- Mevrouw T. Lepeltak-Brinkman, hoofd Beleid gemeente Haarlem
- De heer G. Lowinsky, directeur Elan Wonen
- De heer G. van Noort, directeur De Woonmaatschappij Haarlem
- De heer J. Schuil, directeur Pré Wonen
- De heer F. van Nimwegen, procesmanager
- De heer M. van Baarsen, projectmanager gemeente Haarlem



13

Fasen in ontwikkeltraject Aart van der Leeuwstraat e.o.



Fase	Product	Wie	Status
Initiatiefase	Startnotitie	Raad	Gereed
Ontwerpfase	Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan	Pre Wonen	Gereed
	Vaststellen DO vaststellen stedenbouwkundig plan	BenW	Gereed

Vervolg processtappen

Voorbereidingsfase

Ontwerpfase bestemmingsplan / VO	Tijd	Datum
Opstellen ontwerpbestemmingsplan		1 ^e kwartaal '21
Opstellen Voorlopig Ontwerp openbare ruimte		
Behandeling in BenW		1 ^e kwartaal '21
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	6 weken	1 ^e /2 ^e kwartaal '21
Informatieavond ontwerpbestemmingsplan		2 ^e kwartaal '21
Behandeling VO openbare ruimte (OR) in BenW		2 ^e /3 ^e kwartaal '21
Ter inzage leggen VO OR	6 weken	2 ^e /3 ^e kwartaal '21
Informatieavond VO OR		2 ^e /3 ^e kwartaal '21
Vaststellingsfase bestemmingsplan /DO		
Verwerken zienswijzen/inspraak		2 ^e kwartaal '21
Behandeling in BenW bestemmingsplan		2 ^e /3 ^e kwartaal '21
Behandeling in commissie Ontwikkeling bestemmingsplan		3 ^e kwartaal '21
Besluitvorming in raad bestemmingsplan		3 ^e kwartaal '21
Verwerken zienswijzen/inspraak VO OR		3 ^e /4 ^e kwartaal '21
Vaststellen in BenW DO OR		3 ^e /4 ^e kwartaal '21
Beroepsfase bestemmingsplan		
Terinzagelegging beroepstermijn	6 weken	3 ^e kwartaal '21
Inwerkingtreding/1e mogelijkheid vergunningverlening (overige vergunningen)		3 ^e kwartaal '21
Uitspraak Raad van State na mogelijk beroep	6 maanden na einde beroepstermijn	

Anterieure Overeenkomst Aart v.d. Leeuwstraat/ Pré Wonen, 29 juli 2020

Anterieure Overeenkomst			
Datum: 31 juli 2019			
Locatie: Aart v.d. Leeuwstraat			
Ontwikkelaar: Pré Wonen			
Bouwplan: minmaal 275 woningen sociale huur			
Streefplanning:			
Raming Plankosten	Uren anterieure ovk	Tarief per uur	Bedrag
<u>OMB (Omgevingsbeleid)</u>			
stadsarchitect		€ 121	€ -
stedenbouw	144	€ 121	€ 17.424
planoloog		€ 121	€ -
planjurist	96	€ 121	€ 11.616
ontwerper openbare ruimte	48	€ 121	€ 5.808
milieu	8	€ 121	€ 968
geluid	3	€ 121	€ 363
duurzaamheid	6	€ 121	€ 726
<u>ECDW (Economie, cultuur, duurzaamheid en wonen)</u>			
beleidsadviseur wonen	8	€ 121	€ 968
<u>BBOR (Beheer en beleid openbare ruimte)</u>			
adviseur parkeren	16	€ 121	€ 1.936
beheerder openbaar gebied		€ 121	€ -
<u>VG (vastgoed)</u>			
vastgoeddeskundige	36	€ 121	€ 4.356
<u>VTH (Vergunningen toezicht en handhaving)</u>			
plantoetser		€ 121	€ -
monumenten		€ 121	€ -
wabo jurist		€ 121	€ -
<u>KCC (Klantcontactcentrum)</u>			
accountmanager		€ 121	€ -
<u>PCM (Project en contractmanagement)</u>			
procesmanager	278	€ 137	€ 38.018
planeconomie	26	€ 121	€ 3.146
technisch adviseur	52	€ 121	€ 6.292
technisch adviseur tbv directievoering/toezicht	52	€ 121	€ 6.292
projectondersteuner	40	€ 94	€ 3.760
<u>JS (Juridische Zaken)</u>			
jurist	24	€ 121	€ 2.904
Subtotaal			€ 104.577
<u>Onvoorzien</u>			
5%			€ 5.229
Te betalen			€ 109.805



Concepttekst publicatie

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor diverse percelen grond plaatselijk bekend als gelegen Aart v.d. Leeuwstraat, te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op ... een Anterieure Overeenkomst hebben gesloten voor het perceel plaatselijk bekend als gelegen Aart v.d. Leeuwstraat, kadastraal bekend gemeente STN 01, sectie D, nummer 1345 (gedeeltelijk).

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan bestaande uit 4 gebouwen met minimaal 275 huurwoningen in het sociale segment.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een vergunningsprocedure op grond van artikel 2,12, lid 1, sub c en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op de website www.haarlem.nl / Bestuur / Documenten.

Met ingang van ... aanstaande ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in de publiekshal van de Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.



Noord

Data, Informatie en Analyse

Grondruiltekening:

Aart van der Leeuwstraat

 Van gemeente Haarlem naar Stichting Pré Wonen.
oppervlakte ca. 822 m², kad.nr: 1345 (ged)

 Van Stichting Pré Wonen naar gemeente Haarlem
oppervlakte ca. 576 m², kad.nr: 1048 (ged)

Kad. gem.: STN 01

Sectie: D

Schaal: 1 : 2000

Datum: 18-11-2019

Tek. nr.: 19136

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Technisch Programma van Eisen herontwikkeling Aart v.d. Leeuwstraat

In relatie tot gebruik van, en aansluiting op, openbare ruimte.



Haarlem

Kenmerk	datum	status
2020638518	6-07-2020	Definitief
Opsteller: EWM Roosen		



Haarlem

Gemeente Haarlem

Bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Technische eisen.....	5
2.1	Algemene eisen	5
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	6
2.3	Drainage	6
2.4	Droogweerafvoer (DWA)	6
2.5	In- en uitritten, voetpaden	7
2.6	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	7
2.7	Afval	7
2.8	Blusvoorzieningen	8
2.9	Kabels & Leidingen	8
2.10	Verlichting	9
2.11	Planning en fasering	9
2.12	PVE openbare ruimte	9

1 Inleiding

Doelstelling

Pre wonen is van plan om zijn portiekflats aan de Aart vd Leeuwstraat te slopen en woningen terug te bouwen. Afgesproken is dat de gemeente Haarlem in dit project de openbare ruimte aanlegt.

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om te zorgen dat de te realiseren bebouwing in het gebied goed aansluit op de openbare ruimte en de omgeving, en om vast te leggen welke partij daarbij verantwoordelijk is.

Partijen werken samen

Data informatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de Pre Wonen de beschikking over veel van de bij de gemeente bekende data van de huidige openbare ruimte, zoals riolering, drainage, verlichting, bomen, verharding, etc. De datagegevens zijn tevens op de website als shapefiles te downloaden in x en y coördinaten, waardoor Pre Wonen de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Pre Wonen is verantwoordelijk voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van de nieuwe woningen inclusief de daarbij horende aansluitingen. Met aansluitingen worden bedoeld de aansluitingen van nuts- en telecomvoorzieningen, huisaansluitingen op de riolering en aansluitingen van bebouwing en binnentuinen op de openbare ruimte.
- Pre Wonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de binnentuinen. De binnentuinen komen in beheer en onderhoud bij de Pre Wonen.
- Pre Wonen is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. hun werkzaamheden evenals de daaruit voortvloeiende kosten. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:
 - o Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - o Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, bepaling van milieu hygiënische kwaliteit van de grond, inritvergunningen, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan).
- De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de aanleg van de nieuwe openbare ruimte rondom het complex. Hiervoor wordt door de gemeente op basis van het stedenbouwkundig plan een VO en DO vastgesteld in overleg met Pre Wonen en de andere stakeholders.
- De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. de aanleg van de openbare ruimte.
- Voorafgaand aan het project dient Pre Wonen een opname (voorinspectie) te maken van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Deze opname dient in overleg met de beheerder van het gebied te geschieden. De opname moet tevens worden vastgelegd in een opnamerapport, bestaande uit tekstuele waarnemingen van de huidige staat incl. gebreken, onderbouwd met foto's.
- Pre Wonen dient schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als bij de oplevering van de woningen blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de Pre Wonen.
- Over het voorkomen van schade en het gebruik van de openbare ruimte binnen het plangebied worden bij vaststelling van de planning en het faseringsplan afspraken gemaakt. Uitgangspunt is dat Pre wonen de verantwoordelijkheid heeft en aanspreekpunt is voor het veilige gebruik van de openbare ruimte in de bouwfase. De openbare ruimte wordt door Pre Wonen veilig gehouden.
- Pre wonen dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp voor de gebouwen op aan te sluiten. De ontwikkelaar heeft daarover de nodige afstemming met de gemeente zodat de nieuwe openbare ruimte aansluit op de bebouwing. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het Bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.

- Pre Wonen dient middels een verkeersplan aan te geven welke toegangswegen men wil gebruiken voor het bouwterrein, welke routes voor het bouwverkeer wenselijk zijn en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte. Pre Wonen dient dit ter acceptatie voor te leggen aan de bereikbaarheidscoördinator van de Gemeente Haarlem (bereikbaarheid@haarlem.nl) en te bespreken in het bereikbaarheidsoverleg.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstbestendig watersysteem te worden aangelegd voor afvoer van hemelwater. Hemelwater dient daarbij duurzaam te worden verwerkt zodat het omliggende rioolstelsel wordt ontlast. Rechtstreeks lozen van HWA op het rioleringstelsel van de gemeente is niet toegestaan. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - o Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - o Infiltratie in de ondergrond;
 - o Transporteren naar, en lozen op, oppervlaktewater;
 - o Combinatie van bovenstaande.

Met Rijnland (waterbeheerder en bevoegd gezag) dient overlegd te worden onder welke voorwaarden het regen/grondwater mag lozen op het oppervlaktewater. Ook dient met Rijnland afgestemd te worden of watercompensatie aangelegd moet worden voor het extra (nieuw) aangelegde verharde oppervlak. Klimaatbestendig aanleggen is een eis, dit betekent dat regenwater onder extreme omstandigheden de bebouwing niet in mag stromen.

Opvang en afvoer van schoon regenwater dient berekend te worden aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar.

De gemeente Haarlem legt in de openbare ruimte een gescheiden rioolstelsel aan. De HWA afvoer daarvan wordt aangesloten op het open water in het naastgelegen wijkpark. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt berging van regenwater en afstroming van regenwater over het maaiveld geoptimaliseerd.

2.3 Drainage

De gemeente legt in de openbare ruimte drainage aan om de grondwaterstand in het openbaar gebied te reguleren.

2.4 Droogweerafvoer (DWA)

- De gemeente legt in het openbaar gebied een gescheiden rioolstelsel aan. Het DWA riool wordt daarbij vernieuwd.
- Pre Wonen heeft over de aansluitingen op de riolering de nodige afstemming met de gemeente.
- Pre wonen is verantwoordelijk voor de aanleg van de huisaansluitingen op de riolering;
- Specifieke eisen aan DWA-leidingen in de openbare ruimte:
 - Indien in het bebouwde geen centrale verzamelleiding voor riolering voorzien is (centrale huisaansluiting), dient elke woning een eigen aansluiting te hebben;

- Huisaansluitingen dienen bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- Eigenschappen van te passen buizen: PVC, kleur Grijs, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht, zo dicht mogelijk bij de erfgrens.
- Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.
- Huisaansluitingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten
- Revisie dient de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten diameter en materiaal.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- Kleur toe te passen buizen: bruin.

2.5 In- en uitritten, voetpaden

- Pre Wonen dient te zorgen voor een verkeersveilige inpassing van de verkeersveilige inpassing van de toegangen naar de ontwikkeling voor alle verkeer.

2.6 Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar / particulier

- Er dient ten minste een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van derden, daar waar de bestrating zich op gelijk niveau bevindt.

2.7 Afvalinzameling

- In de nieuwe situatie wordt de afvalinzameling georganiseerd conform het geldende beleid van de gemeente Haarlem. De coördinatie van de afvalinzameling in zowel de tijdelijke als definitieve situatie vindt als volgt plaats:
 - Het ontwerp van de definitieve afvalinzameling wordt door de gemeente afgestemd met de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV. De locatie van de afvalinzameling (o.a. ondergrondse containers) wordt opgenomen in het VO van de openbare ruimte.
 - De levering en plaatsing van afvalinzameling geschied door Spaarnelanden.
 - De wijzigingen in de afvalinzameling door realisatie van het bouwplan dient te worden en bekostigd door Pre Wonen. Spaarnelanden brengt hiervoor per toe te voegen nieuwe aansluiting € 350,-- in rekening bij de Pre Wonen;
 - Pre Wonen treedt in overleg met Spaarnelanden over de plaatsing van tijdelijke aanvullende inzamelmiddelen bij in- en uithuizing. Dit ter voorkoming van ophoping van huisraad en grof vuil.

- Pre Wonen dient indien nodig gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn.

2.8 Blusvoorzieningen

- Pre Wonen is verantwoordelijk voor de realisatie van blusvoorzieningen op het perceel en voor de integratie van de blusvoorzieningen in de openbare ruimte, indien noodzakelijk.

Specifieke eisen aan blusvoorzieningen in de openbare ruimte:

- Blusvoorzieningen dienen binnen de plangrens te worden gerealiseerd.
- Daar waar door de eisen van de brandweer en PWN niet mogelijk is blusvoorzieningen binnen de plangrens te realiseren zijn blusvoorzieningen in de openbare ruimte toegestaan, na goedkeuring van de Gemeente.
- Bij blusvoorzieningen in de openbare ruimte is Pre Wonen verantwoordelijk voor de integratie in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een (droge) blusleiding of waterput.
- De realisatie van blusvoorzieningen die benodigd zijn voor de bebouwing zijn voor rekening van Pre Wonen. Ook als het gerealiseerd dient te worden in de openbare ruimte.
- De blusvoorzieningen dienen in beheer te komen bij de betreffende (vereniging van) eigenaren. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.
- Benodigde aanpassingen in de openbare ruimte t.b.v. blusvoorzieningen dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente.
- Pre Wonen dient bij indiening van zijn integrale ontwerp een bewijs van goedkeuring van de brandweer te overleggen.

2.9 Kabels & Leidingen

- Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden aangevraagd, verzorgt en gecoördineerd door Pre Wonen. Het gaat hier met name om omleggen van kabels en leidingen tbv de ontwikkeling en het aanvragen en coördineren van aan- en afsluitingen;
- De gemeente verzorgt de coördinatie van werkzaamheden aan kabels en leidingen die benodigd zijn voor de aanleg van de openbare ruimte;
- Bij het ontwerp en realisatie van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de eisen van de desbetreffende beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en andere kasten, worden niet in de openbare ruimte geplaatst. Pre wonen inventariseert daartoe bij de verschillende nuts- en telecombedrijven de behoefte aan bovengrondse voorzieningen in het plangebied en past deze in in het ontwerp van het bouwplan.

2.10 Verlichting

Eventuele aan of rond het pand aangebrachte buitenverlichting, alswel verlichting van de semi openbare ruimte dient aangesloten te zijn op de stroomvoorziening van de nieuwbouw (huisaansluiting). Alle verlichting binnen het ontwikkelplot komt in beheer (en is eigendom) van de vereniging van eigenaren.

2.11 Planning en fasering

Planning en fasering

Pre Wonen maakt een totaalplanning en faseringsplan van de sloop, nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte. De gemeente levert daarvoor de input tbv de aanleg van de openbare ruimte.

Hiermee ontstaat een totaalplanning en een faseringsplan wat gezamenlijk wordt vastgesteld bij vaststelling van het VO. Bij vaststelling van het VO worden ook de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte inclusief faseringplan geraamd.

Overlegstructuur

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering en passen indien nodig de vastgestelde planning en fasering in overleg aan.

Als contactpersonen van beide partijen worden benoemd:

Gemeente	: procesmanager / Gert Wesseling
Pre Wonen	: projectmanager / Ger de Boer

Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In dit afstemmingsoverleg zijn altijd gemandateerde vertegenwoordigers van de gemeente of Pre Wonen aanwezig. De verantwoordelijkheid voor overleg en afstemming kan niet worden doorgelegd naar derden of aannemers.

2.12 PVE openbare ruimte

De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de aanleg van de nieuwe openbare ruimte rondom het complex. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt door de gemeente een VO en DO vastgesteld. De openbare ruimte wordt op een vergelijkbaar kwaliteitsniveau gebracht als bij de voorgaande projecten in Delftwijk. Aanvullend daarop wordt onderzocht of maatregelen in het kader van klimaatadaptie en vergroening in deze openbare ruimte kunnen worden ingepast.

De overige uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

- Trottoirtegels worden vervangen door nieuwe tegels, op plaatsen waar verkeer wordt verwacht, zoals inritten, worden dikke tegels toegepast;
- Trottoirbanden en -kolken worden vernieuwd;
- De bestaande gebakken klinkerbestrating wordt zoveel als mogelijk hergebruikt, het asfalt in de Jan Prinslaan wordt vervangen door gebakken klinkerbestrating.
- Lichtmasten worden zoveel als mogelijk hergebruikt en indien dat nog niet is gebeurd, voorzien van LED armaturen;
- Straatmeubilair wordt vernieuwd;

- Gezonde bomen worden zoveel als mogelijk behouden. Indien kap aantoonbaar nodig is wordt binnen het plangebied herplant uitgevoerd. De in het bomenonderzoek als “slecht” en “matig” aangeduide bomen worden gekapt en hiervoor in de plaats worden nieuwe bomen geplant.

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
ONROERENDE ZAKEN
GEMEENTE HAARLEM 2020**

Vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 nr. 2019/813237

Inhoudsopgave Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de Gemeente Haarlem 2020

Inleiding

Hoofdstuk I Algemeen

- Artikel 1.1 Definities
- Artikel 1.2 Geldigheid
- Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst
- Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/Ondeelbaarheid
- Artikel 1.5 Overdracht van rechten
- Artikel 1.6 Faillissement, surséance en beslag
- Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim
- Artikel 1.8 Boetebepaling
- Artikel 1.9 Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden
- Artikel 1.10 Integriteit
- Artikel 1.11 Woonplaatskeuze
- Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht
- Artikel 1.13 Termijnen

Hoofdstuk II Algemene Bepalingen voor Koop

- Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over en ondermaat
- Artikel 2.2 Koopprijs
- Artikel 2.3 Zekerheidsstelling
- Artikel 2.4 Ligging en omvang
- Artikel 2.5 Kosten en belastingen
- Artikel 2.6 Juridische Levering
- Artikel 2.7 Feitelijke Levering
- Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente
- Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering
- Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs
- Artikel 2.11 Gedoogplicht
- Artikel 2.12 Beoogd gebruik
- Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding
- Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen
- Artikel 2.15 Informatie en onderzoek plicht

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen voor Koop

- Artikel 3.1 Bebouwing/bouwplicht
- Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
- Artikel 3.3 Verplichting tot zelfbewoning
- Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: aanleg, instandhouding en verbod doorverkoop
- Artikel 3.5 ABC-bepaling
- Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers
- Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding
- Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel
- Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning bouwen
- Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering
- Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding
- Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts) voorziening (bij realiseren bouwplan)
- Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat

Artikel 3.14	Overdracht in bouwrijpe staat
Artikel 3.15	Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen
Artikel 3.16	Toe betalen bij toename bruto vloeroppervlak
Artikel 3.17	Toe betalen bij bestemmingswijziging
Artikel 3.18	Asbest
Artikel 3.19	Concernbeding
Artikel 3.20	Clausule m.b.t. gebruik

Inleiding

In dit document vindt u de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2020 van de gemeente Haarlem.

Indien u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat de specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van het Verkochte en de prijs. Daarnaast zijn er bij de koop van een onroerende zaak artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Bij elke koopovereenkomst zijn in principe de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing.

Daarnaast kunnen een of meer specifieke artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing worden verklaard.

Overigens kunnen in de koopovereenkomst ook bepaalde artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2 worden uitgezonderd, of aangevuld. In de koopovereenkomst wordt precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen uit deze voorwaarden voor u gelden.

Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u zich akkoord met de inhoud van de koopovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden, die steeds uiterlijk bij ondertekening aan u ter hand worden gesteld.

Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, wordt de verkoop aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

De koopovereenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand als hiertoe door of namens het college is besloten. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris (of aan de notaris die de gemeente kiest) gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u de koopprijs en alle bijkomende kosten en belastingen heeft betaald, de akte heeft ondertekend en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van het Verkochte.

Voor de duidelijkheid zijn in hoofdstuk 1 van deze algemene voorwaarden definities opgenomen, waarin een aantal vaker gebruikte begrippen is omschreven.

Mocht u over deze algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed via telefoonnummer 14 023.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Definities

De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden met een hoofdletter geschreven:

AVV 2020:	Deze bepalingen van de gemeente Haarlem zoals op.....2019 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.
Bankgarantie:	Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat, die de bank verplicht om op eerste afroep van de gemeente het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.
Bestemmingsplan:	Het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan.
BIO	Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten
BW:	Burgerlijk Wetboek
BVO:	De bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die benodigd is voor technische installaties wordt gefixeerd op 3,5% van de totale bruto vloeroppervlakte van het te realiseren bouwdeel en niet wordt meegerekend bij de grondprijsberekening, onder voorwaarde dat de technische ruimten in het ontwerp worden geïntegreerd in de hoofd bebouwingsmassa en niet als afzonderlijk bouwdeel zijn te herkennen. Voor de grondprijsberekening blijft de oppervlakte van parkeergarages eveneens buiten beschouwing, ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht. Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld.
Feitelijke Levering:	De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.
Gemeente:	De gemeente Haarlem
Ingebrekestelling:	Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
Integriteitsrisico:	a) het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO.

Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;

- b) het feit dat tegen de Koper strafvervolgning is ingesteld;
- c) het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

Juridische Levering: De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

Koopovereenkomst: De op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende zaken met het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koopprijs: De overeengekomen prijs voor de verkochte onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper: De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers.

Notariële Akte: De voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter

Partijen/Partij De Gemeente en de Koper/De Gemeente of de Koper

Raad De gemeenteraad van de gemeente Haarlem

Verkochte: Het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de koopovereenkomst, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.

Wettelijke Rente: De rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en 6:119a BW bij handelstransacties

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Deze AVV 2020 behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Van deze AVV 2020 kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de Koopovereenkomst worden opgenomen.
3. Deze AVV 2020 zijn vastgesteld bij besluit van het College van 17 december 2019 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020'.

Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het College tot de verkoop is besloten.
Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan Commissie en eventueel de Raad.
Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst.
2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.
3. Indien het College anders dan door toedoen van Koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden terugbetaald.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de Juridische Levering én dat deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 1.5 Overdracht van rechten

1. Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen, zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor Koper uit de Koopovereenkomst voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen.
In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Overtreding door Koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde -met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking - voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder

geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren.

2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.6 Faillissement, surseance en beslag

Indien vóór het verlijden van de Notariële Akte:

- a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
- b. Executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen, die Koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
- c. Gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd; of
- d. Sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper;

is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige Ingrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten. De Gemeente is in dat geval op grond van artikel 2.3, vierde en vijfde lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de Bankgarantie in te roepen.

Artikel 1.7 Ingrekestelling en verzuim

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.8 van deze verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een Ingrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.

Artikel 1.8 Boetebepaling

1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst (en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze AVV 2020, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
 - a. tien procent van de Koopprijs exclusief btw, met dien verstande dat de boete op een minimum bedrag wordt gesteld zoals aangegeven in de Koopovereenkomst; dan wel

- b. een in de Koopovereenkomst aangegeven bedrag exclusief btw voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.
3. De in het tweede lid, onder a en b, bedoelde boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan Koper per kalenderjaar steeds verhoogd door indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
 4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze AVV 2020 en de Koopovereenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 1.9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 1.10 Integriteit

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

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via het BIS (Bestuurlijk Informatiesysteem) digitaal ter beschikking wordt gesteld.
2. De Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Koopovereenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
3. De Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Koper indien zij:
 - direct of indirect leiding aan de Koper geven;
 - bij de uitvoering van de Koopovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;

- over de Koper zeggenschap hebben;
 - aan de Koper vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Koper staan;
4. De Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het onder a en c van de definitie Integriteitsrisico zoals gedefinieerd in artikel 1.1.
 5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Koopovereenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
 6. De Koper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
 7. De Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
 8. De Gemeente heeft het recht om de Koper gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Koper nodig heeft, zal de Koper deze op eerste verzoek verlenen.
 9. De Gemeente heeft het recht om de door de Koper bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.
 10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Koopovereenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
 11. De Gemeente kan de uitvoering van de Koopovereenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - De Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;

- De Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - De Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Koopovereenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - De Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van de Koper of een aan de Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Koopovereenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.
13. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 20% van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- De Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 1.11 Woonplaatskeuze

1. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres.
2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.6 van deze AVV 2020 bedoelde notaris.

Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.
2. Op de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 1.13 Termijnen

Op alle in de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2. Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over –en ondermaat

1. Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. De uitgiftetekening wordt voorafgaand aan de Juridische Levering definitief gemaakt.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daar deel van uitmakende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald met inachtneming van het gestelde in de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende Grondprijzennota van de Gemeente.
2. De Koopprijs is vastgesteld met het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal tot het moment van Juridische Levering worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in derde en vierde lid van dit artikel.
3. De Koopprijs en alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst worden jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend, aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2006 (=100).
4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 2.3 Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper uiterlijk bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs te voldoen. De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en de waarborgsom wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.
2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in de Koopovereenkomst aangegeven kenmerk.
3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.
4. Indien Koper voor de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.

5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld. Deze Bankgarantie dient alsdan (i) afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), (ii) onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische Levering én (iii) de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.
6. De in het vorige lid bedoelde Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan Koper worden geretourneerd

Artikel 2.4 Ligging en omvang

1. Koper verplicht zich, bij de aanvaarding van het Verkochte, te overtuigen van de (voorlopige grenzen) zoals die op de uitgiftetekening zijn aangegeven.
2. Op het moment dat de grenzen aanwijsbaar zijn werkt Koper mee aan de kadastrale aanwijzing van de definitieve grenzen die vervolgens gemeten worden door of namens het Kadaster.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting cf. artikel 2.4, zijn, in geval van koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij Juridische Levering. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootverbruik, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2.6 Juridische Levering

1. De Juridische Levering vindt plaats op het in de Koopovereenkomst aangegeven tijdstip. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij Koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de Gemeente.
3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dienen de volledige Koopprijs, de bijbehorende kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 2.5 van deze AVV 2020 alsmede de Wettelijke Rente te zijn voldaan aan de in het tweede lid bedoelde notaris.
4. Indien de Koopprijs niet binnen de in het derde lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is Koper in afwijking van artikel 1.7, eerste lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van rechtswege in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de Wettelijke Rente verschuldigd. De Gemeente is niet verplicht mee te werken aan de Juridische Levering voordat de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting en Wettelijke Rente zijn voldaan.

5. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.
6. In de Notariële Akte verleent de Gemeente aan Koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring - en daarmee de aansprakelijkheid van de Gemeente - geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of over verplichtingen die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
7. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.
8. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen welke niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is.
9. Indien Koper niet meewerkt aan Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de overeengekomen Koopprijs voldoet, of niet voldoet aan zijn verplichting op grond van artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is hij aan de Gemeente voor elke dag een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de overeengekomen Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd als de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende 14 dagen nalatig blijft aan zijn verplichtingen te voldoen.

In dat geval behoudt de Gemeente het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst alsnog te ontbinden en aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Indien de Gemeente de Koopovereenkomst (alsnog) ontbindt, is genoemde boete van 3 promille per dag door Koper verschuldigd tot aan de dag van die ontbinding alsmede een boete van 10% van de Koopprijs exclusief btw. Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade of de kosten.

Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in dit artikel en reeds Feitelijke Levering heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze AVV 2020, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze AVV 2020, en op voorwaarde dat Koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht.

Artikel 2.7 Feitelijke Levering

1. De Feitelijke Levering van het Verkochte vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering. Tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, mag Koper het Verkochte dus pas in gebruik nemen na de Juridische Levering van het Verkochte.
Een cf. de Koopovereenkomst eventuele eerdere ingebruikname kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw. 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. Koper dient de onroerende zaak alsdan, voorzover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de Verkoper terug te leveren.

2. De Feitelijke Levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat zoals aangegeven in de Koopovereenkomst.
3. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht.
De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens terzake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze levering van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de (Feitelijke) Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstellingen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering anders dan door toedoen van Koper (door overmacht) wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van Juridische Levering:
 - a. Koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde Koopprijs - aan Koper op de overeengekomen dag van Juridische Levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met alle rechten die de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden kan doen gelden; dan wel
 - b. De Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van Juridische Levering of, indien dat later is, vier weken nadat deze schade is ontstaan. In dat laatste geval verschuift de eerder overeengekomen dag van Juridische Levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog van rechtswege ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, in welk geval de Juridische Levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, indien dat later is, uiterlijk zes weken na de schadeveroorzakende gebeurtenis.

Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, bedoeld in artikel 2.6 van deze AVV 2020.
2. Koper is verplicht het verschuldigde aan de Gemeente te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Notariële Akte, per valuta van die dag.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
6. Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 2.12 Beoogd gebruik

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
2. De in het eerste lid omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.
3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet

zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.

2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.15 Informatie- en onderzoek plicht

Onverminderd het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde, staat de Gemeente 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 onderzoek plicht.

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen voor Koop

Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht

1. Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden. Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/ de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.
2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoel in artikel 3:174 BW;
Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.
4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
5. De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.
6. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.
7. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente – behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.
Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.
2. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.
3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.
4. Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem -en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.
5. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.3. Verplichting tot zelfbewoning

1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:
 - a. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel
 - b. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen:

“De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

 - a. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel
 - b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
 - c. Indien koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. “

Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
5. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
 - a. verandering van werkkring van de Koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Koper/koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de Koper/koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.

Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte

appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.5 ABC Bepaling

De Gemeente staat toe dat Koper haar rechten op Levering van het Verkochte overdraagt, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en (een) derde(n) gesloten koop-aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of woonappartementen op het Verkochte, onder de voorwaarden dat:

- a. In de tussen Koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen integraal worden opgenomen en
- b. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassing verklaren waaraan de eindgebruikers (kopers en/of huurders) moeten voldoen.

Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.
In geval de eigendom van het Verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, 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 het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte 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.
- 3b. 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. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel

1. Het is Koper verboden het Verkochte en/of de daarop aanwezige of te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaats vindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaats vindt of geconstateerd wordt, dit nadat de Koper terzake van de overtreding door de Gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.
3. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum Koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing en/of te verrichten verbouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.11 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 de Gemeente.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door Koper aan de Gemeente 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. Koper licht de Gemeente in omtrent al die aspecten die door de Gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. De Gemeente 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. De Gemeente 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 de Gemeente 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 of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door de Gemeente 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 Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.
Daarnaast wijst de Gemeente erop dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard.
10. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)

1. De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.
Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voorzover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.
2. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.
3. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
4. Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat

1. De Gemeente levert het Verkochte af in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het Verkochte afgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. In de Koopovereenkomst kan worden aangegeven dat de staat wordt vastgelegd in een door Partijen te maken omschrijving welke als bijlage bij de Koopovereenkomst wordt gevoegd en daarvan deel uit maakt.

Artikel 3.14 Overdracht in Bouwrijpe staat

1. Verkoper levert het Verkochte af in bouwrijpe staat, in die zin dat het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.
2. In de Koopovereenkomst wordt aangegeven welke feitelijke werkzaamheden hiertoe door de Gemeente worden verricht,

Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

1. Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangegeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur- of koopwoning.
2. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur- of koopwoningen.
Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte als gevolg van deze omzetting.
3. De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.
4. Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst.
Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd.
Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.
5. Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit geval een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak

1. Bij het bepalen van de Koopprijs is uitgegaan van het in de Koopovereenkomst

aangegeven te realiseren BVO. Indien op het Verkochte binnen tien jaar na Juridische Levering, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.

2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) dan de genoemde metrage in de Koopovereenkomst. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de in de Koopovereenkomst aangegeven koopprijs. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling is het groter aantal BVO vermenigvuldigd met residuele vierkante meter BVO-prijs per functie. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven.
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, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€500.000,-) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.
7. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen beding voorzover door vermindering van BVO de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na Juridische Levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Koopovereenkomst en waarop de Koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al een toebetaling verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de hoogwaardiger bestemming en de in de Koopovereenkomst aangegeven Koopprijs. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven
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 Gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een

onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te **vorderen**.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

7. Koper en diens rechtsoptvolger (s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door functiewijziging de (grond) waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.18 Asbest

1. De Gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoek plicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het Verkochte, de in de Koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.
2. Het is Koper bekend dat de inhoud van de in de Koopovereenkomst genoemde rapporten geen aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de Koopprijs te verlagen.
3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake.
4. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.
5. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.19 Concernbeding

De Koper staat ervoor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een in de Koopovereenkomst bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen, en daartoe is de Koopovereenkomst medeondertekend door de betreffende vennootschap(pen).

Artikel 3.20 Clausule m.b.t. bewoning

Koper is ermee bekend dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou zijn geweest als het Verkochte door de Gemeente zelf zou zijn gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 2.15 van de AVV 2020 en artikel 7.1 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de Koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.