

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 8 juni 2017
Ons kenmerk 2017/266833
Contactpersoon Kees Kapteijn
Doorkiesnummer 06 - 27077347
E-mail kkapteijn@haarlem.nl
Bijlag(n) 6
Onderwerp Voortgang De Koepel

Geachte leden,

In de commissievergadering van 18 mei 2017 heeft u mij verzocht om een geactualiseerd en volledig overzicht te leveren van de overeenkomsten en leveringsakten in relatie tot de amendementen en moties. In **bijlage 1** bij deze brief vindt u dit overzicht. Daarnaast is in **bijlage 2** een overzicht weergegeven van het tot nu toe doorlopen proces. **Bijlage 3** bevat het eerder op 18 mei 2017 geagendeerde overzicht juridische adviezen van Six Advocaten maar dan inclusief de begeleidende mailwisseling (**vertrouwelijk document, nazending**). **Bijlagen 4, 5, 6 en 7** zijn resp. de eerste koopaanbieding van RVB aan gemeente (d.d. 28-10-2016), de (gewijzigde) leveringsakte van RVB aan gemeente per 7 maart 2017, en de definitieve leveringsakten AB en BC (10 april 2017).

Informeren van de raad

Het college heeft na de raadsvergadering(en) van februari aangegeven vast te houden aan het besluit om gebruik te maken van het aanbod van het rijk om de Koepel aan te kopen en middels de reallocatieprocedure door te verkopen aan Panopticon, en om daarbij rekening te houden met het aangenomen amendement. Het college heeft mede op basis van het amendement aanvullende voorwaarden gesteld aan enerzijds RVB en anderzijds Panopticon.

U heeft in uw commissievergadering herhaaldelijk aangegeven dat u tijdig en regelmatig geïnformeerd wilt worden. Het college zal u zoveel als mogelijk via voortgangsbrieven zo goed mogelijk informeren, zoals dat eerder is gebeurd per brief van 17 maart en 6 april. In deze brief bied ik op uw verzoek een uitgebreid overzicht van het doorlopen proces en de wijze waarop de amendementen en moties in de overeenkomsten zijn verwerkt. Het overzicht laat zien dat het college daadwerkelijk rekening heeft gehouden met het amendement, en dat het resultaat heeft opgeleverd.



Vervolg – voortgang

Nu wij als gemeente niet meer afhankelijk zijn van het RVB maar het proces meer zelf kunnen bepalen in samenwerking met Panopticon, gaan wij er vanuit dat wij u regelmatig, tijdig en volledig kunnen blijven informeren, op grond van onze rol. Zoals in de voortgangsbrief d.d. 6 april al aangekondigd, wordt voor het vervolgtraject een interne projectorganisatie opgezet alsmede een overlegstructuur met Panopticon, waaruit met een regelmaat zal worden gerapporteerd.

Er is vanaf juni geregeld een Bestuurlijk Overleg met Panopticon, hier zal de wethouder Onderwijs ook een rol krijgen. Op 6 juni heeft een eerste kennismaking plaatsgevonden.

Er wordt nu in eerste instantie gewerkt aan een procesaanpak en mijlpalenplanning, die zal dan ook als eerste aan u worden toegezonden. Belangrijk onderdeel van de procesaanpak is de interne voorbereiding op het aanpassen van het bestemmingsplan, ook om goede input voor de nog te sluiten Anterieuere Overeenkomst te hebben. In juni zal – zoals afgesproken – de eerste keer de controller inzage krijgen in de boeken van Panopticon. Maar ook de mijlpalen die de stichting Panopticon moet halen, t.w. een intentieovereenkomst met een universiteit (uiterlijk 10 januari 2018) en het in het leven roepen van een academische geaccrediteerde stichting UC Haarlem (uiterlijk 10 april 2019), zijn hier belangrijke onderdelen van.

Het college is verheugd dat er cruciale stappen worden gezet door de universiteit. De Colleges van Bestuur van de Vrije Universiteit en de Open Universiteit hebben een werkgroep opgericht die beziet hoe UC Haarlem zo vorm kan worden gegeven dat het ook bijdraagt tot versterking en innovatie van het eigen onderwijs. De werkgroep zal op basis van zijn bevindingen de beide CvB's adviseren of en hoe de eerder geformuleerde intentieverklaringen tot een akkoord kunnen leiden dat kan worden neergelegd in een Gemeenschappelijke Regeling volgens art. 8.1 van de WHW. Navraag bij de voorzitter van de werkgroep leert dat het advies in de komende weken gereedkomt.

Onderwerpen in afronding ter beperking van de risico's

Een aantal onderwerpen rondom de overeenkomsten is nog in afronding, ter afdekking van de situationele risico's voor de gemeente zoals wij die nog zien (die zich voordoen ingeval de gemeente de Koepel daadwerkelijk terugkoopt mocht de universitaire voorziening niet slagen):

Reserveringsvergoeding

De reserveringsvergoeding is nog punt van discussie. Het door het rijk in rekening gebrachte bedrag ter grootte van € 33.032,26 heeft Panopticon in depot gestort bij de Notaris. Een door partijen gezamenlijk benoemde onafhankelijke persoon zal een bindend advies uitbrengen over wie deze kosten uiteindelijk dient te nemen. Vanuit Panopticon/gemeente is een voorstel gedaan voor een persoon, maar die heeft zich op verzoek van RVB teruggetrokken. Het RVB wil een advocaat als bindend adviseur laten benoemen, en heeft ook aangegeven de kosten hiervan op zich te nemen. Zij hebben Pels Rijcken voorgesteld evenals de te volgen werkwijze. Dit is inmiddels akkoord bevonden door Panopticon. Voor de gemeente kleefte geen risico



aan de discussie over de reserveringsvergoeding, omdat het ofwel RVB ofwel Panopticon is die dit uiteindelijk betaalt.

Concerngarantie Amvest

Conform artikel 18D van de leveringsakte, en tot zekerheid van de nakomingsverplichtingen zou Panopticon een bankgarantie overleggen. Na advies te hebben ingewonnen van Six Advocaten is besloten dat ook een concerngarantie van Amvest voldoet. Er ligt momenteel een *concept* concerngarantie. Hierover zijn echter nog twee opmerkingen van onze zijde, zie ook het advies van Six Advocaten hierover, te weten over de duur van de garantieverstrekking en de 403 verklaring. De 403 verklaring is geleverd door Amvest. Over het eerste vindt nog nader overleg met Panopticon plaats. De zekerheid tot nakoming van eventuele boetes dient te gelden voor 10 jaar. Vanwege de vervreemding aan Amvest (mits de accreditatie is zeker gesteld) binnen 2 jaar, is de exacte formulering van de geldigheidsduur nog niet naar tevredenheid van gemeente. De garantie moet net als de hierna genoemde verklaring medio/eind juni zijn afgerond, en zal worden toegezonden aan de raad.

Garantstelling stichting Panopticon ingeval van niet slagen universiteit of faillissement

Onder tijdsdruk is Panopticon geen bancaire hypotheek aangegaan maar heeft Amvest een lening van de koopsom inclusief kosten koper verstrekt. In ruil daarvoor is een zekerheidshypotheek gevestigd. Dit zou strijdig zijn met de maatregelen genoemd in het amendement 15.1; de hoogte van de hypotheek is immers hoger dan de koopsom. Stichting Panopticon heeft daarom een verklaring opgesteld over de teruglevering van de Koepel aan gemeente, ingeval de gemeente de koepel terug vordert bij het niet slagen van de universiteit. In die verklaring staat dat de Koepel *onbezwaard* wordt terug geleverd tegen niet meer dan de betaalde koopprijs van € 6,4 mln. Over de exacte formulering hiervan is nog overleg gaande; met name bij faillissement, als de curator met hypotheekrecht en een vordering vanuit de gemeente te maken heeft, moet teruglevering tegen € 6,4 mln. zijn gegarandeerd. Deze verklaring moet net als de concerngarantie medio/eind juni zijn afgerond, en zal worden toegezonden aan de raad.

Eenzijdige verklaring Panopticon toegankelijkheid en betaalbaarheid wijzigen in een tweezijdige overeenkomst

Het raadsamendement 15.1 geeft opdracht om de verklaring van Panopticon, d.d. 20 maart 2017, in een overeenkomst met Panopticon vast te leggen zodat er meer rechtsgeldigheid is. Met name de hoogte van de huur voor studentenhuysvesting en de toegankelijkheid van de universiteit (betaalbaarheid collegegeld), zijn onderwerpen die voor de gemeente van belang zijn. Tegelijk is het afdwingen ervan langs privaatrechtelijke weg juridisch niet houdbaar vanwege de doorkruisingsleer. De raad heeft in het amendement ook aangegeven dat de stichting een inspanningsverplichting moet leveren om een zetel namens de gemeente in de Raad van Toezicht van de stichting UC Haarlem te krijgen, teneinde invloed op zaken als toegankelijkheid te hebben. We zijn in overleg met Panopticon hoe dit steviger juridisch kan worden verankerd.



Risico 'wat als' Panopticon de Koepel vervreemdt

In de leveringsakte is in artikel 18C vastgelegd dat het Panopticon verboden is de Koepel te vervreemden zonder toestemming van gemeente. Doet zij dit toch, dan verbeurt zij een boete van € 200.000 (artikel 18D). Als Panopticon in de schulden komt te zitten, zou zij in de verleiding kunnen komen om de Koepel te vervreemden in weerwil van de boete (om de boete op de koop toe te nemen). Echter de prijs die een kandidaat koper dan moet betalen, is hoog als daarmee de schuld afgekocht dient te worden, voor een gebouw met bestemming 'gevangenis'. In de praktijk zal dit daarom tot overleg moeten leiden met de gemeente, conform artikel 18A lid 5. De gemeente heeft dan beslissingsrecht. Het bestemmingsplan is hiermee overigens ook het instrument om het risico te beperken.

Risico 'wat als' gerechtelijke procedure door derde partij

Buiten de relatie met Panopticon om, kan een derde partij de gemeente dagvaarden in een kort geding of anderszins, op basis van de stelling dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met aanbestedingsrecht. De gemeente heeft zich hierover laten adviseren door Sixlegal advocaten. Naar onze overtuiging kwalificeert de verkoop van De Koepel niet als aanbestedingsplichtige opdracht: 1) de verkoop van vastgoed door de overheid is geen overheidsopdracht, 2) anders dan de koopsom ontvangt de gemeente geen andere tegenprestatie van Panopticon, 3) er is geen rechtstreeks economisch belang van gemeente bij de verkoop c.q. het realiseren van de university college (de gemeente wordt geen eigenaar, gaat er niet over beschikken en heeft geen financieel belang erbij), 4) er is geen afdwingbare ontwikkeling, 5) en ook bij de verplichting tot teruglevering als het pand niet wordt ontwikkeld, is geen sprake van afdwingbare bouwplicht en dus geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. In de rechtspraak is dit aanvaard. Als een rechter oordeelt dat de Koepel toch ten onrechte is verkocht aan Panopticon, dan is de gemeente mogelijk schadeplichtig.

'Wat als' Amvest failliet gaat

Dit scenario doet zich met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet voor, omdat Amvest een beleggingsmaatschappij is met pensioenfondsen als aandeelhouders. De Nederlandse wetgever heeft voldoende waarborgen ingebouwd om ervoor te zorgen dat zij niet failliet gaan.

Overig

In het (niet aangenomen) amendement van januari 2017 is gevraagd om vast te leggen dat 6 maanden voor het verstrijken van de laatste termijn van Panopticon duidelijk is hoe een mogelijke Haarlemse openbare tenderprocedure ten behoeve van terugkoop of doorverkoop ingericht kan worden. De gemeente kan zelf, parallel aan het traject met Panopticon, een scenario voorbereiden waarin we zo snel mogelijk deze opdracht kunnen uitvoeren. Voor deze situatie zal de gemeente reeds eerder een verklaring aan Panopticon dienen uit te brengen; op dat moment kan de gemeente duidelijkheid bieden over de terugvordering en de termijn waarop dit gebeurt. Hierbij is de gemeente niet afhankelijk van Panopticon.



Haarlem

5

Ik hoop hiermee uiteraard de raad volledig te informeren over zowel het proces, de gesloten overeenkomsten en ook over het vervolg inclusief de nog af te ronden onderwerpen.

Vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

Bijlagen

1. Overzicht van de overeenkomsten en leveringsakten in relatie tot de amendementen en moties
2. Overzicht van het tot nu toe doorlopen proces
3. Overzicht juridische adviezen Sic Advocaten (**VERTROUWELIJK, nazending**)
4. Koopaanbieding van RVB aan gemeente (d.d. 28-10-2016)
5. (gewijzigde) Concept Leveringsakte van RVB aan gemeente per 7 maart 2017
6. Digitaal afschrift Leveringsakte Rijk aan Gemeente (AB), 10 april 2017
7. Digitaal afschrift Leveringsakte Gemeente aan Stichting Panopticon (BC), 10 april 2017

Bijlage 1: Overzicht amendementen en moties in relatie tot overeenkomsten en leveringsakten

In onderstaand overzicht is weergegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de verschillende amendementen en moties tav de Koepel.

Datum	Amendementen en moties	Aankoop-overeenkomst van RVB-gemeente (AB) d.d.28-10-2016	Verkoop-overeenkomst gemeente-Panopticon (BC) d.d. 14-03-2017	Leveringsakten AB en BC d.d. 10-04-2017	Overige verklaringen en overeenkomsten
26-01-2017	Amendement 'harde voorwaarden': "Panopticon een eerste periode van 9 maanden te geven, ingaand op het moment dat de Koepel wordt geleverd aan deze stichting, teneinde de universitaire functie te realiseren in het complex de Koepel parallel aan het herontwikkel-traject, waarbij het vastleggen van de functie universitair onderwijs in het bestemmingsplan noodzakelijk is."	n.v.t.	Artikel 20A, lid 1.	BC: Artikel 18A: ontbindingsclausule ingeval niet binnen 9 mnd overeenkomst (of Loi) met universiteit is gesloten	Brief 22-12-'16 van Panopticon aan College
26-01-2017	Amendement 'harde voorwaarden' "Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat...:"				
	Voordat een overeenkomst met Panopticon wordt aangegaan alle verkoopvoorwaarden inzichtelijk worden gemaakt voor de raad;	Koopaanbieding d.d. 28-10-2016 is bij de raad bekend. Gemeente geeft aan RVB akkoord met AB-BC	De raad is schriftelijk geïnformeerd per brief d.d. 17 maart over de koopovereenkomst.	De raad is schriftelijk geïnformeerd per brief d.d. 6 april over de aanstaande levering per 10 april, waarbij uitvoerig is ingegaan op de	Het college heeft conform de wens van de raad aanvullende voorwaarden gesteld om financiële risico's te beperken. Zie

	transactie onder nadere voorwaarden, per mail d.d. 17 februari en per brief d.d. 6 maart 2017. Het RVB heeft vervolgens op 7 maart 2017 een (gewijzigde) akte van levering voorgelegd o.b.v. koopaanbieding d.d. 28 okt.2016.		voorafgaande gestelde raadsvragen.	ook de raadsbrief d.d. 6 april. <i>Zie deze raadsbrief.</i>
Vast wordt gelegd dat de ontwikkelaar achter Panopticon (HBB) garant staat voor het betalen van de door het RVB opgelegde reserveringsvergoeding;				Zie brief d.d. 22-12-2016 van Panopticon aan College waarin zij aangeeft garant te staan voor de reserveringsvergoeding. NB. Inmiddels heeft, conform raadsbrief d.d. 6-4, Panopticon deze vergoeding (bij de levering) betaald. Het bedrag is nog in depot bij de Notaris totdat via bemiddeling/bindend advies uitsluitsel is gegeven. Hiervoor is geen risico voor gemeente; het is of RVB of Panopticon die dit betaalt.

					<i>Zie deze raadsbrief.</i>
Vast wordt gelegd dat Panopticon toewerkt naar het realiseren van een universiteit in het publieke domein zonder winsttoegmerk;			Considerans lid B, D en E. De verplichting om toe te werken naar een universiteit is niet vastgelegd in de overeenkomst omdat dit kan worden beschouwd als zijnde een overheidsopdracht en strijdig is met Europese aanbestedingsregels. Wel is een ontbindingsrecht /vordering door gemeente opgenomen, ingeval er geen universiteit tot stand komt.		
Vast wordt gelegd dat Panopticon binnen de eerste periode van 9 maanden, welke ingaat op het moment dat de Koepel wordt geleverd aan de stichting, een Letter Of Intent (LOI) met universiteit overlegt kan worden. Wanneer deze niet wordt gerealiseerd heeft de gemeente te allen tijde het recht de koepel terug te kopen;			Artikel 20A, lid 1.	Artikel 18A, lid 1.	

Datum	Vast wordt gelegd dat in die 9 maanden Panopticon verplicht is noodzakelijk onderhoud te plegen welke een eventuele tender bij terugkoop of doorverkoop niet zullen bemoeilijken, maar worden er geen bouwvergunningen afgegeven;	n.v.t.	Artikel 20B.	Artikel 18B.	
	Vast wordt gelegd dat 6 maanden voor het verstrijken van de laatste termijn van Panopticon duidelijk is hoe een mogelijke Haarlemse openbare tenderprocedure ten behoeve van terugkoop of doorverkoop ingericht kan worden;		Artikel 20A lid 2 en lid 4: de gemeente brengt na 24 mnd een schriftelijke verklaring aan Panopticon uit. In deze verklaring zal duidelijk moeten zijn hoe de gemeente omgaat met de vordering. Er is geen termijn gekoppeld aan de terugvordering.	Artikel 18A lid 2 en 4: de gemeente brengt na 24 mnd een schriftelijke verklaring aan Panopticon uit. In deze verklaring zal duidelijk moeten zijn hoe de gemeente omgaat met de vordering. Er is geen termijn gekoppeld aan de terugvordering.	NB. In de dan door gemeente uit te brengen verklaring zal duidelijkheid moeten zijn over de terugvordering en termijn. Dit zal de gemeente zelf dienen op te pakken. <i>Zie deze raadsbrief.</i>
	Als er binnen 9 maanden wél een LOI is, Panopticon nog 15 maanden de tijd krijgt om een en ander definitief uit te werken. Als het binnen die tijd alsnog misgaat met universitair onderwijs dan behoudt de gemeente nog steeds het recht de Koepel terug te kopen welke via een clausele en ontbindende voorwaarde in de		Artikel 20A, lid 2 en lid 4	Artikel 18A, lid 2 en lid 4	

	koopovereenkomst wordt vastgelegd;				
	Vast wordt gelegd dat wanneer het academisch onderwijs niet binnen de eerste termijn van 9 maanden of tweede termijn van 15 maanden geregeld kan worden, Panopticon verplicht is het Koepelcomplex aan de winnaar van de Haarlemse tender door te verkopen;	Artikel 20A, lid 5.	Artikel 18A, lid 5.		
	Bij het definitief afhaken van Panopticon zo spoedig mogelijk deze Haarlemse openbare tenderprocedure ten behoeve van terugkoop of doorverkoop gestart wordt;	Dit is geen zaak voor koopovereenkomst met Panopticon	Dit is geen zaak voor de leveringsakte	Zie deze raadsbrief; deze tenderprocedure kan de gemeente zelf parallel, voorafgaand aan het ultimatum van 2 jaren, voorbereiden	
	Met Panopticon in gesprek gaan wordt over de hoogte van het collegegeld en de kamerhuur zodat ook potentiële studenten met een kleinere beurs kunnen studeren aan UC Haarlem en dit in een 'verklaring van toegankelijkheid' vast te leggen;			Verklaring Panopticon d.d. 20 maart 2017 inzake toegankelijkheid en betaalbaarheid studentenhuisvesting.	
	Met Panopticon een anterieure overeenkomst aangegaan wordt bij levering van het koepelcomplex waarin onder andere is vastgelegd dat Panopticon alle			Er is op 14 maart 2017 een (voor Haarlem gebruikelijke) voorschotovereenkomst gesloten ter dekking van gemeentelijke kosten vooruitlopend op de	

	gebruikelijke gemeentelijke kosten dekt;				Anterieure Overeenkomst (AO), gerekend vanaf levering (10 april). De AO dekt vervolgens de gemeentelijke kosten voor het juridisch-planologisch traject.
	In de koopovereenkomst via een beding vast wordt gelegd dat Panopticon verplicht om in het complex universitair onderwijs te realiseren en verbiedt dat zolang de functie universitair onderwijs niet gerealiseerd is het koepelcomplex aan een opvolgende partij te ontvreemden;	Zie artikel 17 (anti-speculatiebeding / vervreemdingsverbod), lid 4	Artikel 18C , vervreemdingsverbod. Een directe verplichting in de koopovereenkomst tot het realiseren van onderwijs zou gelden als overheidsofdracht; wel is dit indirect geregeld, namelijk door het vorderingsrecht (artikel 18A), ingeval Panopticon niet erin slaagt om universitair onderwijs te realiseren.		
	Panopticon de opdracht te geven de Haarlemse Canon (met name Hannie Schaft) een plek te geven binnen het complex				Zie Verklaring Panopticon d.d. 20 maart 2017, onder 'bijzonderheden'. <i>Zie deze raadsbrief.</i>
	Het college de ambitie uitspreekt naast bacheloronderwijs ook	Geen onderdeel van de koopovereenkomst	Geen onderdeel van de koopovereenkomst	Geen onderdeel van de levering	<i>Zie deze raadsbrief.</i>

	masteropleidingen naar Haarlem te willen halen				
	Samen met Panopticon zo spoedig mogelijk een stappenplan en planning wordt opgesteld en de raad in ieder geval elke 3 maanden middels een voortgangsrapportage op de hoogte van de vorderingen wordt gebracht	Geen onderdeel van de koopovereenkomst	Geen onderdeel van de koopovereenkomst		<i>Zie brief d.d. 6 april. Zie deze raadsbrief.</i>
	De AB-BC constructie pas in uitvoering te brengen middels de reallocatie-procedure als Panopticon zich committeert aan deze aanvullende voorwaarden			De levering heeft (volgtijdelijk) op het zelfde moment plaatsgevonden bij een en dezelfde notaris (Krans Helmig Stuijt)	
26-01-2017	Motie Hannie Schaft (Trots op Haarlem; niet in stemming gebracht)				Verklaring Stichting Panopticon d.d. 20-03-2017, onder 'bijzonderheden'.
16-02-2017	Amendement 15.1 Toegankelijkheid en Zekerheid (GL,D66, AP, OPH, CU), ten aanzien van voorwaarden betrekking hebbend op de toegankelijkheid van het te realiseren University College, en de grootst mogelijke beperking van de financiële risico's ten gevolge van dit besluit voor de gemeente Haarlem. Voorafgaand aan de verkoop aan Panopticon twee aanvullende voorwaarden te laten voldoen en in een anterieure overeenkomst vast te leggen dat niet overgegaan wordt tot koop tenzij:				
	In het kader van toegankelijkheid, de stichting haar statuten				Verklaring Panopticon d.d. 20 maart 2017 inzake toegankelijkheid en

	zodanig wijzigt dat expliciet vermeld wordt dat het University College een toegankelijke instelling zal zijn waarin het collegegeld gelijk zal zijn aan dat van reguliere universiteiten; daarnaast een convenant opgesteld zal worden tussen gemeente en stichting omtrent deze betaalbaarheid; hierin de stichting een inspanningsverplichting op zich neemt om ervoor zorg te dragen dat een gedelegeerde namens de gemeente zitting zal nemen in de Raad van Toezicht van UC Haarlem, teneinde de invloed van de gemeente m.b.t. de toegankelijkheid vast te leggen. Ook dient in dit convenant de betaalbaarheid (onder de huursubsidiiegrens) van de studentenwoningen op de campus vastgelegd te worden.				betaalbaarheid studentenhuisvesting. Zie advies Sixlegal d.d. 16-02-2017: deze verklaring was, gelet op het advies van Six inzake de doorkruisingsleer van de Hoge Raad éénzijdig opgesteld door Panopticon. Verder heeft Panopticon verklaard dat de hoogte van het collegegeld niet aan hen maar aan de stichting University College, die nog moet worden opgericht. <i>Zie deze raadsbrief.</i>
	• In het kader van gemeentelijke financiële risicobeperking de volgende maatregelen worden genomen/voorwaarden worden opgenomen:				
	a. Bij het aangaan van de koopverplichting moet Panopticon de garantie voor de		Zie raadsbrief d.d. 17 maart 2017, onderaan pagina 2.		Zie brief d.d. 22-12-2016 van Panopticon aan College waarin zij aangeeft garant te staan

reserveringsvergoeding afgeven. Daarnaast moet Panopticon bij het aangaan van de koopovereenkomst een bankgarantie afgeven of een garantiebepdrag bij de notaris in depot storten van 10% van de koopsom, zijnde 640.000 euro.				voor de reserveringsvergoeding. Bij de levering op 10 april heeft, conform raadsbrief d.d. 6-4, Panopticon deze vergoeding betaald. Het bedrag is nog in depot bij de Notaris totdat via bemiddeling/bindend advies uitsluitel is gegeven. Hiervoor is geen risico voor gemeente; het is of RVB of Panopticon die dit betaalt. <i>Zie deze raadsbrief.</i>
b. De financiering van het Koepelcomplex moet lager zijn dan de taxatiewaarde, zodat bij eventuele problemen de hypotheek kan worden afgelost met dezelfde koopsom waarvoor de gemeente het weer terugkoopt. Uitgangspunt is dat stichting Panopticon gedurende het project altijd voldoet aan een veiligheidsmarge die tot zekerheid dient van de gemeente. Dit wordt vastgelegd op een financiering van maximaal 80 procent van de taxatiewaarde	Zie artikel 20A, lid 4. De gemeente heeft de verplichting om, ingeval van teruglevering aan gemeente, de ontvangen koopprijs terug te betalen (€ 6,4 mln.). Hoe de financiering is geregeld is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Daarom: zie rechterkolom.	Zie artikel 18A, lid 4. De gemeente heeft de verplichting om, ingeval van teruglevering aan gemeente, de ontvangen koopprijs terug te betalen. Dat is € 6,4 mln.	De motie ziet – terecht – toe op het belang van gemeente dat ingeval van terugvordering door gemeente, de Koepel aan de gemeente <i>onbezwaard</i> wordt terug geleverd voor maximaal € 6,4 mln. Daartoe dient de verklaring die Panopticon nog dient af te ronden. <i>Zie deze raadsbrief.</i>	

	c. Panopticon moet garant staan voor de reële proceskosten van de gemeente ten behoeve van een eventuele doorverkoop						Zie verklaring van Panopticon d.d. 20-03-2017, bovenaan p. 2.
	d. Panopticon moet de administratie van de stichting elke drie maanden laten monitoren door de controller van de gemeente Haarlem						Zie verklaring van Panopticon d.d. 20-03-2017, onderaan p. 1. <i>Zie deze raadsbrief.</i>

Bijlage 2: Overzicht van het tot nu toe doorlopen proces

Februari 2016: Panopticon verzoekt RVB Koepel aan haar te verkopen; RVB verwijst naar de reallocatieprocedure AB/BC

Maart 2016: Panopticon verzoekt college om medewerking aankoop/verkoop Koepel t.b.v. University College

Juli 2016: Vaststellen **Nota van Ambities en Eisen** voor herontwikkeling van de Koepel. Daarbij heeft de raad drie moties aangenomen, waarvan:

- ☐ **Motie 19.2** (GL, D66, AP, CU): *Universiteit in de Koepel; een ABC'tje, verzoekt het college om:*
 - ☐ *De haalbaarheid van een University college in de Koepelgevangenis te onderzoeken middels de reallocatieprocedure*
- ☐ **Motie 19.3BIS AB – tender – BC (VVD)** draagt het college op om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van onderstaande procedure:
 - ☐ *Zo spoedig mogelijk de AB transactie uit te voeren en de koepel te verwerven van het rijk;*
 - ☐ *Daarna zo spoedig mogelijk een openbare aanbestedings/verkoop procedure te starten waarbij de gemeente Haarlem zelf haar criteria kan formuleren;*
 - ☐ *Deze aanbesteding te omkleden met voldoende waarborgen om de belangen van de gemeente Haarlem zeker te stellen.*

1 augustus 2016; het RVB biedt gemeente schriftelijk aan om de gemeente een voorkeurspositie te verlenen t.b.v. herbestemming in de publieke sfeer. Het College antwoordt dat zij eerst het onderzoek naar de moties wil afwachten (brief d.d. **19 augustus 2016**).

Op **9 september 2016** heeft de raad een Plan van Aanpak ontvangen voor de gevraagde onderzoeken. Dit heeft op **30 november 2016** geleid tot de notitie '**Resultaten onderzoeken moties De Koepel**'. Dit onderzoek bevat ook **advies van Sixlegal** en de resultaten van de **Quick Scan** naar de plannen van Stichting Panopticon (d.d. 7 oktober 2016). Als conclusie is hier getrokken (Voor de volledige resultaten zie de desbetreffende nota) :

- ☐ ten aanzien van **motie 19.2**:
 - ☐ De plannen van Panopticon voldoen aan de Nota van Ambities en Eisen; volgens de Quick Scan is het plan 'kansrijk';
 - ☐ Uitzondering is de haalbaarheid van het academisch onderwijs door terugtrekking van de UvA;
 - ☐ Voorwaarde voor de constructie is dat het pand marktconform wordt geleverd; Panopticon betaalt de door het RVB (niet-onderbouwde en niet-onderhandelbare) koopsom à €6,4 mln.;
 - ☐ De koopovereenkomst is eenzijdig opgesteld door het RVB en bevat enkele onacceptabele voorwaarden (zowel voor gemeente als Panopticon);
 - ☐ De toets incl second opinion op de plannen en business case van Panopticon laat zien dat het niet eenvoudig is, maar in deze fase voldoende haalbaar en kansrijk om tot ontwikkeling te komen;
 - ☐ Het RVB wil alleen verkopen mits de gemeente één op één doorverkoopt t.b.v. herbestemming in de overwegend publieke sfeer. Daar voldoet het plan van Panopticon aan. Aanbestedingsrechtelijk mag de gemeente de Koepel één op één verkopen aan Panopticon mits het o.a. geen overheidsopdracht is. Dat betekent dat de gemeente geen eisen mag stellen die verder reiken dan haar publiekrechtelijke bevoegdheden.
- ☐ Ten aanzien van **motie 19.3**:
 - ☐ Het RVB heeft, na herhaalde verzoeken en besprekingen, te kennen gegeven de gemeente alleen een voorkeurspositie te geven als er sprake is van een AB-BC

verkoop. Wanneer de gemeente zelf een tender wil starten, zal het RVB niet meewerken aan de AB-verkoop aan de gemeente. Zie ook de brief d.d. 5-10-2016. Daarom is het andere deel van de motie (aanbesteding door gemeente) niet haalbaar gebleken en niet verder onderzocht.

22 december 2016: Schriftelijk verzoek van stichting Panopticon aan College van B&W om de Koepel middels AB-BC transactie te verwerven, inclusief een recht op terugkoop als niet binnen twee jaren het academische onderwijsaccreditering is gerealiseerd. Dit laatste is omdat na terugtrekking van de UvA de VU weliswaar geïnteresseerd is maar niet binnen de gestelde termijn toezeggingen kan doen. Ook stelt de stichting zich onvoorwaardelijk garant voor betaling van de eventueel door het RVB in rekening gebrachte reserveringsvergoeding.

26 januari 2017: College vraagt de raad om een zienswijze op het voorgenomen besluit 'Haalbaarheid University College in de Koepel vaststellen en AB-BC constructie in uitvoering brengen' en vraagt om zienswijze van de raad. **Raadsbesluit:** Na schorsing besluit het college het voorstel terug te nemen. Alle ingediende moties en amendementen zullen op 16 februari in stemming worden gebracht.

16 februari 2017: College vraagt de raad opnieuw om een zienswijze, over het aangepast besluit 'Mogelijk maken van University College in de Koepel'. **Raadsbesluit:** Raad geeft geen zienswijze omdat de stemmen staken (18 stemmen voor en 18 stemmen tegen). Na schorsing deelt het college mee het proces voort te zetten, rekening houdend met het aangenomen amendement (15.1).

15.1 Amendement Toegankelijkheid en Zekerheid

Het amendement ingediend door de fracties GLH, D66, AP, CU en OPH wordt aangenomen. De fracties GLH, D66, AP, CU, OPH en PvdA stemmen voor de motie. De fractie SP geeft een stemverklaring.

15.2 Motie Behoud Cel Hannie Schaft

Na toezegging door wethouder Van Spijk zich in te zetten voor het behoud van kamer 1.18 wordt de motie niet in stemming gebracht.

15.3 Motie Vrouwenopvang in de Koepel

Na toezegging door wethouder Van Spijk zich in te zetten voor en de mogelijkheden te onderzoeken voor een vrouwenopvang in De Koepel wordt de motie niet in stemming gebracht.

28 februari 2017: Herstemming van het Collegevoorstel in de raad: raad stemt tegen de voorgestelde zienswijze. Daarbij is tevoren duidelijk dat het geen effect kan hebben op de aan- en verkoop van het koepelcomplex.

6 maart 2017: gemeente gaat schriftelijk akkoord met de koopaanbieding van het Rijk waarbij is aangegeven over enkele voorwaarden nog in gesprek te willen gaan.

7 maart 2017: RVB legt de leveringsakte voor op basis van de koopaanbieding van 28-10-2016 met enkele overeengekomen aanpassingen (waaronder bijv. schrappen Artikel inzake Parkeren).

10 april : Levering van de Koepel van rijk aan gemeente en doorlevering aan Panopticon. De akten van levering worden in de regel niet aan de raad voorgelegd. Naar aanleiding van de mailwisseling met de advocaat over de leveringsakten heeft uw commissie hiernaar op 17 mei wel gevraagd. Bij wijze van uitzondering zijn de leveringsakten daarom bijgevoegd (zie **bijlagen bij de raadsbrief**). De wijzigingen in de definitieve leveringsakte van 10 april 2017 ten opzichte van de overeenkomst van 7 maart 2016 betreffen (buiten de redactionele wijzigingen), zie ook de mail d.d. 10 april 2017 in het overzicht juridische adviezen):

- In de definitieve Akte is artikel 17 Anti-speculatiebeding geschrapt omdat het in de definitieve akte van levering door het RVB is weggelaten in het AB deel. Dit stond nog wel in het concept van 7 maart 2017. Er was voor de gemeente geen argument voor behoud hiervan in het BC-deel, aangezien dit beding aanvankelijk door het rijk was opgelegd vanuit de reallocatieprocedure; aangezien de gemeente de voorwaarden uit AB-deel één op één zou doorleggen, is dit ook weggelaten uit het BC-deel.

- In de definitieve Akte van Levering is een artikel 17 Kunstwerken opgenomen zonder dat hiervan melding was gemaakt door het RVB; dit was een onaangename verrassing, niet aangekondigd maar uiteindelijk na overleg ter plaatse (op de dag van levering) door Panopticon aanvaard.



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bijlage 4

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Datum 28 oktober 2016

Betreft Koopaanbieding koepelgevangeniscomplex, Harmenjansweg in Haarlem

Inlichtingen
William Elfrink
M 06-11341790
william.elfrink@
Rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020193704

Ons Zaaknummer
105008064

Uw brief (kenmerk)
2016/353675

Bijlagen
Definitieve (ontwerp)akte van
levering

Geacht College,

Hierbij deel ik u mee dat aan u kan worden verkocht de voormalige penitentiaire inrichting Midden Holland, beter bekend als het koepelgevangeniscomplex, gelegen aan de Harmenjansweg 2,4,6 en Oostvest 16,18,20,24 tegen een koopsom van zes miljoen vierhonderdduizend euro (€ 6.400.000,00), kosten koper en conform de bijgaande akte van levering. Deze aanbieding is onvoorwaardelijk en is niet onderhandelbaar.

Deze koopsom hoort bij deze reallocatieprocedure en dit onvoorwaardelijke bod is niet van toepassing bij een eventuele openbare verkoop. In bepaalde omstandigheden biedt het Rijksvastgoedbedrijf bij openbare verkopen marktpartijen de mogelijkheid een voorwaardelijk bod (bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud en goedkeuring bestemmingsplan) uit te brengen.

De aanleiding voor deze aanbieding is mijn brief van 1 augustus 2016 waarin ik uw gemeente een voorkeurspositie heb aangeboden bij de verkoop van dit complex. In uw brief van 9 september 2016 heeft u mij te kennen gegeven dat de gemeente pas kan besluiten tot koop als de raad zich heeft uitgesproken over de haalbaarheidsonderzoeken die de raad heeft gevraagd. Met u is afgesproken dat de raad zich op 15 december 2016 zal uitspreken over wel of geen aankoop van het koepelcomplex door de gemeente. Ik heb u in ons overleg op 25 oktober 2016 de gelegenheid geboden, indien u mij daar schriftelijk om vraagt, deze datum van besluitvorming (15 december 2016) een paar weken uit te stellen. Ik stel voor een eventuele nieuwe datum gezamenlijk te bepalen maar ik geef u in overweging dat dit uiterlijk 31 januari 2017 zou moeten zijn.

Zoals gebruikelijk bij dergelijke transacties breng ik u een reserveringsvergoeding in rekening. Zoals besproken op 25 oktober 2016 wordt de periode waarover deze reserveringsvergoeding wordt berekend vastgesteld vanaf 15 december 2016 (de beoogde datum van besluitvorming door de raad) tot en met de datum van de levering van het complex. Deze reserveringsvergoeding wordt gebaseerd op de wettelijke rente voor handelstransacties (is thans 8%). Dit percentage wordt in de periode van de verrekening telkens aangepast aan het dan geldende rentepercentage. De reserveringsvergoeding wordt niet in rekening gebracht als de levering van het object voor de afgesproken leveringsdatum heeft plaatsgevonden. Mocht u besluiten het complex niet te kopen of de levering kan niet plaatsvinden dan wordt de reserveringsvergoeding in rekening gebracht.

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

Graag verneem ik op 16 december 2016 of binnen twee dagen na de eventuele uitgestelde datum besluitvorming, of u tot aankoop wenst over te gaan. In het bevestigende geval verzoek ik u mij tevens op te geven aan welke notaris u de voorkeur geeft voor het passeren van de akte van levering. Aan die notaris zal ik dan de voor de aktepassering benodigde stukken toesturen. Bovendien verzoek ik de notaris om de notariële akte binnen een maand na uw besluit te passeren.

Indien ik op 16 december 2016 of voor de nieuwe afgesproken datum, maar uiterlijk op 31 januari 2017 geen schriftelijke reactie van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u geen belangstelling heeft en vervalt dit koopaanbod. Zoals met u is afgesproken zal ik dan de openbare verkoopprocedure met voorselectie starten.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
28 oktober 2016

Ons Kenmerk
1020193704

Ons Zaaknummer
105008064

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst
namens deze,



M.E. van den Boogaart RT
Sectiehoofd Verkoop



Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

ONTWERPAKTE VAN LEVERING

Heden, de
verschenen voor mij,
notaris ter standplaats

1.
wonende te

volgens zijn verklaring optredende als gevolmachtigde van de heer Marius Ewout van den Boogaart, Sectiehoofd Verkoop van Sectie 1 van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), die bij het verstrekken van deze volmacht handelde namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), waarbij hij, volmachtgever, handelt namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, van welke last en volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht van

die aan deze minute is gehecht;

2. comparitie van de gemeente Haarlem:

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij het volgende overeenkomen:

Koopovereenkomst:

De Staat, hierna ook te noemen: Verkoper, verkoopt en draagt in eigendom over aan de gemeente Haarlem, hierna te noemen: Koper, die koopt en in eigendom aanneemt,

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

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

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Conformiteit:

Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als penitentiaire inrichting. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken als.....
Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.

Aankomsttitel:

Verkoper heeft de eigendom van het Verkochte verkregen:

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

Koopprijs:

De koopprijs bedraagt zes miljoen vierhonderdduizend euro (€ 6.400.000,-), welk bedrag door Koper is voldaan door storting op rekening van de notaris, voor welk bedrag Verkoper bij deze kwijting verleent.

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

Artikel 1. Leveringsplicht

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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

- perceel met nummer 5916:

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Artikel 2. Afwijking verkochte

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

Artikel 3. Aanvaarding

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

Artikel 4. Feitelijke levering, risico, baten en lasten

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

Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden

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

Artikel 6. Bevoegdheid Verkoper

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

Artikel 7. Huur

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

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

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

Artikel 9. Energieprestatiecertificaten

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

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

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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Artikel 10. Monumentale status

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

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

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

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

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

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

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

Artikel 13. Bodemverontreiniging

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

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking Wet bodembescherming van 18 februari 2003 afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper zal de Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.
7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Artikel 14. Asbest

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertainment code 51E - 230212 - 410259 d.d. 20 januari 2015. Partijen verklaren beiden in

- het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
- 2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het verkochte.
- 3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
- 4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering ter zake.
- 5. Koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

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

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimumeisen zoals omschreven in de door Koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het verkochte.
Indien op het verkochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Staat terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven ibanrekeningnummer ten name van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf).
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het

Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan de Staat, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

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

Artikel 16. Verrekenbeding bij wijziging parkeernorm

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de parkeernorm Gemeente 2015, zoals omschreven in de door Koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van 14 juli 2016. In deze parkeernorm wordt gesteld dat maatwerk mogelijk is onder voorwaarden van een goede toetsbare onderbouwing. In de vastgestelde koopprijs is niet uitgegaan van maatwerk, maar van de standaard parkeernorm.
2. Indien maatwerk voor de op het Verkochte te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling toch mogelijk blijkt en de parkeernorm voor het verkochte binnen tien (10) jaar na heden door de gemeenteraad van Haarlem naar beneden wordt bijgesteld, is Koper aan de Staat een eenmalige meerprijs verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per parkeerplaats die minder hoeft te worden gerealiseerd. Dit laat onverlet dat bij verrekening van meer gerealiseerde vierkante meters bvo de reeds genoemde residuele vierkante meter prijzen dienen te worden gehanteerd. (zie artikel 15)
3. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende brief te informeren indien het hiervoor in het tweede lid bepaalde aan de orde is.
4. Koper zal de vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.
5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
6. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag

wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Artikel 17. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de door gemeenteraad van Haarlem vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien, is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het verkochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het Verkochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (niet 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 18. Anti-speculatiebeding

1. Indien het verkochte binnen tien (10) jaar na heden door Koper (of door diens rechtsoptvolger onder algemene titel), wordt verkocht, is Koper verplicht aan Verkoper de in lid 2 van dit artikel bedoelde meerwaarde af te dragen.

2. Onder meerwaarde wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die Koper bij zijn vervreemding realiseert en de hiervoor in deze akte genoemde koopprijs, waarvoor Koper het verkochte van Verkoper koopt, welke meerwaarde vervolgens dient te worden tegen de navolgende percentages: een percentage van éénhonderd procent (100%) gedurende het eerste jaar na heden, negentig procent (90%) gedurende het tweede jaar na heden enzovoorts, steeds aflopend met tien procent (10%) per jaar.
3. De meerwaarde zal door Koper uiterlijk op de dag van de (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht aan Verkoper worden vergoed.
4. Koper is verplicht bij een voorgenomen vervreemding vooraf schriftelijke toestemming voor deze vervreemding te verkrijgen van Verkoper. Verkoper zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Koper zal ter verkrijging van de toestemming van Koper een schriftelijk verzoek indienen bij Verkoper, onder overlegging van een kopie van de door betrokken partijen getekende overeenkomst waaruit blijkt van de voorgenomen vervreemding. Verkoper zal in zijn schriftelijke antwoord mededelen of zij toestemming verleent voor de vervreemding en zo ja, welk bedrag alsdan aan meerwaarde door Koper dient te worden afgedragen.
5. Bij vervreemding van een gedeelte van het verkochte zal het vorenstaande van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het verkochte; voor het alsdan niet vervreemde gedeelte blijft alsdan de onderhavige clausule bestaan.
6. Koper is verplicht de Verkoper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst.
7. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de rechtsopvolger van Koper gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden de Verkoper daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Koper zal op eerste verzoek van de Verkoper inzage geven in de relevante akte(n).
8. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt Koper aan de Verkoper een boete van twee maal de koopprijs voor het verkochte vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100) vanaf heden, onverminderd het recht van gerechtigde om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. Koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

Artikel 19. Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting

De comparant sub 2 verklaarde namens Koper een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 20. Ontbinding

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 21. Overgang en overdracht aanspraken

Alle rechten die de Staat ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper zonder dat de Staat tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert de Staat bij dezen die rechten met betrekking tot het verkochte, aan de koper, die de rechten van de Staat aanvaardt.

De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 22. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris, bewaarder van de minute van deze akte.

Waarvan akte
Voor ontwerp

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
28 oktober 2016

Contractnummer
105008064

De minister voor Wonen en Rijksdienst
namens deze

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.E. van den Boogaart RT', with a long horizontal flourish extending to the right.

M.E. van den Boogaart RT
Sectiehoofd Verkoop



Bijlage 5

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 28 maart 2017
Betreft verkoop koepelgevangenis Haarlem

Geacht College,

Vandaag heb ik opdracht gegeven aan de door u opgegeven notaris om een notariële akte, betreffende de verkoop van de PI koepelgevangenis Haarlem aan uw gemeente te passeren. Zie de hierbij gaande bijlagen

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

drs. A.H. van Bortel
Projectdirecteur

Bedrijfsnaam

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer

NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer

65890604

Iban nummer

NL75INGB0705002721

Inlichtingen

Gilbert ten Brink
M 06-31007830
gilbert.tenbrink@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk

1020200137

Ons Zaaknummer

105008064

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

6



ONTWERPAKTE VAN LEVERING

Heden, de
verschenen voor mij,
notaris ter standplaats

1.

wonende te

volgens zijn/haar verklaring optredende als gevolmachtigde van mevrouw drs. Anneloes Hanneke van Boxtel, Projectdirecteur Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), geboren te Utrecht op 30 december negentienhonderd vijfenzeftig, gehuwd, legitimatie: paspoort: nummer NVL81LOD4, die bij het verstrekken van deze volmacht handelde namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455),

waarbij hij, volmachtgever, handelt namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van welke last en volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht van

die aan deze minute is gehecht;

2. comparitie van de gemeente Haarlem:

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij het volgende overeenkomen:

Koopovereenkomst:

De Staat, hierna ook te noemen: Verkoper, verkoopt en draagt in eigendom over aan de gemeente Haarlem, hierna te noemen: Koper, die koopt en in eigendom aanneemt,

Het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren, gelegen aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, totaal groot een (1) hectare, zeventig (70) en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

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

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum

28 maart 2017

Contractnummer
105008064

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Conformiteit:

Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als penitentiaire inrichting. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken als herontwikkeling. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.

Aankomsttitel:

Verkoper heeft de eigendom van het Verkochte verkregen:

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

Koopprijs:

De koopprijs bedraagt zes miljoen vierhonderdduizend euro (€ 6.400.000,-), welk bedrag door Koper is voldaan door storting op rekening van de notaris, voor welk bedrag Verkoper bij deze kwijting verleent.

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

Artikel 1. Leveringsplicht

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

Directie Transacties &

Projecten

Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7

2511 CW Den Haag

Postbus 16700

2500 BS Den Haag

Nederland

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum

28 maart 2017

Contractnummer

105008064

- perceel met nummer 5916:
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

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

Artikel 2. Afwijking verkochte

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

Artikel 3. Aanvaarding

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

Artikel 4. Feitelijke levering, risico, baten en lasten

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

Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden

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

Artikel 6. Bevoegdheid Verkoper

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

Artikel 7. Huur

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

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

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

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Contractnummer
105008064

Artikel 9. Energieprestatiecertificaten

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

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

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

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Contractnummer
105008064

Artikel 10. Monumentale status

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

- Harmenjansweg 2, de directeurswoning, verbindingsgang en het tuinhok;
- Harmenjansweg 4, administratiegebouw, cellingebouw en de ringmuur;
- Harmenjansweg 6, adjunct-directeurswoning,

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

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

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

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

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

Artikel 13. Bodemverontreiniging

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

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking Wet bodembescherming van 18 februari 2003 afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten

- en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.
3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.
 4. Koper zal de Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
 5. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
 6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.
 7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 14. Asbest

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Contractnummer
105008064

vastgelegd in het rapport van BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascert-code 51E - 230212 - 410259 d.d. 20 januari 2015. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het verkochte.
3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering ter zake.
5. Koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Directie Transacties &
Projecten

Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7

2511 CW Den Haag

Postbus 16700

2500 BS Den Haag

Nederland

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum

28 maart 2017

Contractnummer

105008064

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

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimumeisen zoals omschreven in de door Koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het verkochte.
Indien op het verkochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Staat terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven ibanrekeningnummer ten name van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf).
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waarden per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).

7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan de Staat, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Contractnummer
105008064

Artikel 16. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de door gemeenteraad van Haarlem vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien, is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het verkochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het Verkochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dat artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

8. Koper verbindt zich het in dit artikel 16 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Artikel 17. Kunstwerken

Het is Koper bekend dat de kunstwerken, te weten;

- de betonreliëfs, door middel van de afdruk van rubber matten in schone bekisting, abstract en dierenfiguren van Klaas Gubbels met kunstnummer 1046C;
- Interieurvormgeving, ritme van houten panelen met verticale lichtlijnen van neon in sparingen van Petra Koorstra met kunstnummer 10464D,

deel uit maken van het Verkochte, dat de kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden mag worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Contractnummer
105008064

Artikel 18 Kosten

De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van deze akte en het ultreiken van een afschrift daarvan, alsmede de kosten van het telefonisch overboeken van het door koper verschuldigde bedrag, zijn voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

Artikel 19. Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting

De comparant sub 2 verklaarde namens Koper een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 20. Ontbinding

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 21. Overgang en overdracht aanspraken

Alle rechten die de Staat ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper zonder dat de Staat tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert de Staat bij dezen die rechten met betrekking tot het verkochte, aan de koper, die de rechten van de Staat aanvaardt.

De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 22. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris, bewaarder van de minute van deze akte.

Waarvan akte
Voor ontwerp

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
namens deze,



drs. A.H. van Boxtel
Projectdirecteur

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
28 maart 2017

Contractnummer
105008064

Bijlage 1**behorende bij de akte van levering Penitenciaire Inrichting Haarlem, artikel 15, lid 4****Berekende residuele waardes per m2 bvo per functie**

Functies	Residuele grondwaarde per m² BVO	
eensgezinswoningen	€	825,00
meergezinswoningen	€	650,00
maatschappelijk	€	175,00
kantoor	€	365,00

Indien de toekomstige functie niet overeenstemt met de in de tabel genoemde functies, zal worden uitgegaan van de meest vergelijkbare nabij gelegen functie
Peildatum 1 oktober 2016

**bron: taxatierapport Koepelgevangenis HAARLEM, Harmenjansweg 2, e.o.
uitgevoerd door CBRE d.d. 1 oktober 2016**



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Krans Helmig Stuijt notarissen en advocatuur
t.a.v. dhr. A. Stuijt
Postbus 104
2000 AC Haarlem

Datum 28 maart 2017
Betreft Verkoop koepelgevangenis Haarlem

Geachte heer Stuijt,

Hierbij deel ik u mee dat er tussen de Staat en de gemeente Haarlem overeenstemming bestaat betreffende de verkoop door de Staat van PI koepelgevangenis Haarlem.

In overleg met de gemeente verzoek ik u op 10 april 2017 de akte te laten passeren.

De desbetreffende akte dient te worden verleden overeenkomstig de bijgaande ontwerpakte van levering.

Het antispeculatiebeding uit de eerdere ontwerpakte van levering is na onderlinge overeenstemming tussen partijen komen te vervallen (artikel 17). In artikel 17 is nu een redactie in verband met de aanwezigheid van kunstwerken opgenomen.

Tevens stuur ik relevante informatie, zoals kopieën van de aankomsttitel(s), de aanslag(en) zakelijke lasten en mijn gelegaliseerde identiteitsbewijs.

Omdat in de akte kwijting voor de betaling van de koopsom van zes miljoen vierhonderdduizend euro (€ 6.400.000) en de andere, op grond van de akte, verschuldigde bedragen wordt verleend, verzoek ik u voor de ontvangst van het verschuldigde bedrag zorg te dragen en dit bedrag, op de dag dat de akte wordt ingeschreven, over te maken op het hiernaast vermelde bankrekeningnummer ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Den Haag, onder vermelding van documentnummer 105008064 en verkooporder nummer 36293.

Tevens verzoek ik u er voor zorg te dragen dat de reserveringsvergoeding uit de brief van 7 maart 2017, kenmerk 1020198989, (zie bijlage) in rekening wordt gebracht bij de gemeente.

De kosten van deze akte komen, overeenkomstig artikel 18 van de ontwerpakte van levering, voor rekening van de gemeente.

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL75INGB0705002721

Inlichtingen
Gilbert ten Brink
M 06-31007830
gilbert.tenbrink@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020200090

Ons Zaaknummer
105008064

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
6

Uw akte van levering alsmede de nota van afrekening zie ik graag ter controle tegemoet. Na instemming zal ik de volmacht versturen.

Na de inschrijving van de akte in de daartoe bestemde openbare registers ontvang ik graag een gewaarmerkt afschrift van de akte, voorzien van het relaas van inschrijving.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



drs. A.H. van Boxtel
Projectdirecteur

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
28 maart 2017

Ons Kenmerk
1020200090

Ons Zaaknummer
105008064



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 7 maart 2017
Betreft Koopaanbieding koepelgevangenis Haarlem

Geacht College,

Met genoegen hebben wij van u mogen vernemen dat de burgemeester en u, na de raadsvergadering van donderdag 16 februari 2017 en uw mail van 17 februari 2017, akkoord zijn gegaan met mijn koopaanbod van 28 oktober 2016.

Zoals eerder reeds afgesproken en toegezegd zal artikel 16 (Verrekenbeding bij wijziging parkeernorm) komen te vervallen in de akte van levering. Het artikel 14 inzake het asbest zal worden gehandhaafd. Een aangepaste akte van levering treft u in de bijlage aan.

Overeenkomstig de koopaanbieding van 28 oktober 2016 dient de levering en de betaling van de koopsom binnen 30 dagen na uw besluit tot aankoop plaats te vinden. Dit betekent dat de levering uiterlijk voor **17 maart 2017** zou moeten plaatsvinden, ervan uitgaande dat u de tijdelijk beheerder van het complex zult overnemen.

Ik verzoek u zo spoedig mogelijk op te geven aan welke notaris u de voorkeur geeft voor het passeren van de akte. Aan die notaris zal ik dan voor de passering van de akte de daarvoor benodigde stukken sturen.

Ten overvloedige deel ik u nog mede dat een reserveringsvergoeding in rekening zal worden gebracht als de levering niet op of voor 17 maart 2017 plaatsvindt. De reserveringsvergoeding bedraagt € 42.666,67 per maand op basis van de huidige rente van 8%.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL75INGB0705002721

Inlichtingen
Anneloes van Boxtel
M 06-50768471
anneloes.vanboxtel@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020198989

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
0

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer G.R.J.M. ten Brink van de directie Transacties & Projecten. U kunt hem bereiken via telefoonnummer 06-31007830 en via gilbert.tenbrink@rijksoverheid.nl.

Rijksvaastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

Datum
7 maart 2017



Ons Kenmerk
1020198989

drs. A.H. (Anneloes) van Boxtel
Projectdirecteur

Zaaknummer: 2170407

Repertoriumnummer: 25855

LEVERING

levering van : Koepel Haarlem
door : Staat der Nederlanden
aan : Gemeente Haarlem

Heden, tien april tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, meester **Alexander Stuijt**, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Johanna Maria Meijer, geboren te Almelo op vierentwintig april negentienhonderd drieënzeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw doctorandus Anneloes Hanneke van Boxtel, projectdirecteur Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag (postbus 16700, 2500 BS Den Haag), geboren te Utrecht op dertig december negentienhonderd vijf en zestig, gehuwd, paspoortnummer: NVL81LOD4, die bij het verstrekken van deze volmacht handelende namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf tweeduizendzestien van zeven en twintig juni tweeduizend zestien (Staatscourant acht juli tweeduizend zestien, nummer 35455), waarbij hij, volmachtgever, handelt namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van welke last en volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht; voormelde Staat der Nederlanden, hierna te noemen: 'verkoper';
2. mevrouw Cecilia Margaretha Veltkamp-van Tiel, geboren te Rotterdam op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Bernardus Groeneveld, geboren te Velsen op veertien december negentienhonderd drie en vijftig (rijbewijsnummer: 4895947203, uitgegeven te Velsen op zeven en twintig februari tweeduizend acht, die in zijn hoedanigheid van

hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postbus 511, 2003 PB Haarlem) op grond van het vigerend mandateringsbesluit, vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem te vertegenwoordigen, welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 34369366; handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato zestien februari tweeduizend zeventien met nummer 2017-61860, van welke last en volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht;

voormeld publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, hierna te noemen: 'koper';

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst/aanbiedingsbrief heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, het volgende registergoed:

het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, in totaal groot één hectare, zeventig are en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

- nummer 2425, groot één are en negenendertig centiare;
- nummer 2426, groot een are en vierentwintig centiare;
- nummer 4831, groot vijfendertig are en achtenveertig centiare;
- nummer 5900, groot een hectare, negenentwintig are en dertig centiare;
- nummer 5916, groot drie are en vijfentwintig centiare;

hierna tezamen ook te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is door verkoper gebruikt als penitentiaire inrichting. Koper is voornemens het gekochte op een andere wijze te (doen) gebruiken als herontwikkeling. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor koper en verleent koper geen enkele aanspraak jegens verkoper.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Verkoper heeft de eigendom van het gekochte verkregen:

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

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is: **ZES MILJOEN VIER HONDERD DUIZEND EURO (€ 6.400.000,00).**

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 Leveringsplicht

1. Verkoper levert de eigendom van het gekochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
4. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de navolgende tot het gekochte behorende kadastrale percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:
 - perceel met nummer 5900:
 BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
 Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
 Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999
 en
 Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
 Ontleend aan: 309 datum in werking 18-2-2003
 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
 Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem
 - perceel met nummer 5916:
 BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
 Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
 Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

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

Artikel 2 Afwijking gekochte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

Artikel 3 Aanvaarding

1. Het gekochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, gedeeltelijk leeg en ontruimd en gedeeltelijk voor zover het betreft:
 - de van het gekochte deel uitmakende directeurswoning, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2 te Haarlem, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en overigens ongevorderd.
 - de van het gekochte deel uitmakende woningen, plaatselijk bekend Oostvest 16, 18 en 24 te 2031 WB Haarlem, waarvan de vastgoedbeschermingsovereenkomsten feitelijk per heden door de verkoper zijn opgezegd. De koper stemt ermee in dat deze woningen per heden voor zijn rekening en risico niet leeg en ontruimd zijn opgeleverd.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen

worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in door koper beoogde gebruik.

Artikel 4 Feitelijke levering, risico, baten en lasten

Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt koper het risico van het gekochte. Met ingang van het in de vorige zijn bedoelde tijdstip komen de baten en lasten met betrekking tot het gekochte voor zijn rekening. Met ingang van heden zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het gekochte worden geheven voor rekening van koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 5 Titelbewijzen/bescheiden

De op het gekochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 6 Bevoegdheid verkoper

De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte.

Artikel 7 Huur

De op het gekochte aanwezige directeurswoning Harmenjansweg 2 te Haarlem is verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs van acht honderd drie en vijftig euro en drie en vijftig eurocent (€ 853,53), welke met ingang van heden ten goede komt aan koper.

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

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

Artikel 9 Energieprestatiecertificaten

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

- Gebouw aan de Oostvest 16 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouw aan de Oostvest 18 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouwen aan de Oostvest 20-22 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

- Gebouw aan de Oostvest 24 met energieklaas G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot vijf en twintig juni tweeduizend vijf en twintig.
- Gebouw aan de Harmenjansweg 4. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

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

Artikel 10 Monumentale status

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

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

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

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

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

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

In opdracht van verkoper heeft Hamaland Advies VOF, gevestigd te Zelhem ter plaatste van het gekochte een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van twee augustus tweeduizend zestien met als projectnummer 150931. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport.

Artikel 13. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het gekochte komen koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het gekochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gekochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het gekochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking

Wet bodembescherming van achttien februari tweeduizend drie afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gekochte. Gemelde rapporten liggen ter inzage bij mij, notaris. Koper en verkoper verklaren in het bezit te zijn van deze onderzoeksrapporten.

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het gekochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daar aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het gekochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het gekochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het gekochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het gekochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het gekochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van

de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

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

Artikel 14 Asbest

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoeksplicht omtrent de vraagt of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het gekochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van de BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertcode 51E - 230212 - 410259 de dato twintig januari tweeduizend vijftien. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het gekochte.
3. Het is koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering ter zake.
5. Koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, het onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

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

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimeisen zoals omschreven in de door koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het gekochte. Indien op het gekochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Staat terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven iban rekeningnummer ten name van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf).
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel betekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan de Staat, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

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

Artikel 16. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het gekochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de door gemeenteraad van Haarlem vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien, is koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het gekochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het gekochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dat artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.

7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 16 bepaalde bij elke vervreemding van het gekochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het gekochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van het (desbetreffende gedeelte van) het gekochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het gekochte woordelijk te doen opnemen, zulk op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het gekochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17 Kunstwerken

Het is koper bekend dat de kunstwerken, te weten:

- de betonreliëfs, door middel van de afdruk van rubber matten in schone bekisting, abstract en dierenfiguren van Klaas Gubbels met kunstnummer 1046C;
- interieurvormgeving, ritme van houten panelen met verticale lichtlijnen van neon in springen van Petra Koorstra met kunstnummer 10464D,

deel uitmaken van het gekochte, dat de kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden mag worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akten van koop.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

H. KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de

overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

I. ONTBINDING

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

J. OVERGANG EN OVERDRACHT AANSPRAKEN

Alle rechten die de Staat ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper zonder dat de Staat tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert de Staat bij dezen die rechten met betrekking tot het gekochte, aan de koper, die de rechten van de Staat aanvaardt.

De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

K. FISCALE VERKLARING

De koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

L. WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de volmacht van verkoper;
- de volmacht van koper;
- tabel betekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).

SLOT

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door

de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en vijf en veertig minuten (15:45 uur).



DIGITAAL AFSCHRIFT

Zaaknummer: 2170409

Repertoriumnummer: 25856

LEVERING

levering van : Koepel Haarlem
door : Gemeente Haarlem
aan : Stichting Panopticon

Heden, tien april tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, meester **Alexander Stuijt**, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Johanna Maria Meijer, geboren te Almelo op vierentwintig april negentienhonderd drieënzeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Bernardus Groeneveld, geboren te Velsen op veertien december negentienhonderd drie en vijftig (rijbewijsnummer: 4895947203, uitgegeven te Velsen op zeven en twintig februari tweeduizend acht, die in zijn hoedanigheid van hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financien van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postbus 511, 2003 PB Haarlem) op grond van het vigerend mandateringsbesluit, vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem te vertegenwoordigen, welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 34369366, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato zestien februari tweeduizend zeventien met nummer 2017-61860; voormeld publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, hierna te noemen: 'verkoper'; en
2. mevrouw Cecilia Margaretha Veltkamp-van Tiel, geboren te Rotterdam op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, domicilie kiezende ten

kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. mevrouw Jacqueline Johanna van de Sande, geboren te Rijswijk op tien december negentienhonderd zes en zestig (Paspoort nummer: NVR3D0JJ1, uitgegeven te Haarlem op dertien oktober tweeduizend veertien), gehuwd, wonende te 2011 MK Haarlem, Staten Bolwerk 5;
2. de heer Martinus Cornelis van de Poll, geboren te Haarlemmermeer op negen augustus negentienhonderd negenenzestig (Nederlands Rijbewijs nummer: 4233098902, uitgegeven te Heemstede op eenentwintig februari tweeduizend twaalf), gehuwd, wonende te 2102 LM Heemstede, Hageveld 1;

respectievelijk handelend als gezamenlijk bevoegd voorzitter en bestuurder van de stichting Stichting Panopticon, gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64646173;

voormelde stichting: Stichting Panopticon, hierna te noemen: 'koper'.

Van gemelde volmachten is mij, notaris, gebleken uit twee aan deze akte gehechte onderhandse stukken.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, het volgende registergoed:

het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, in totaal groot één hectare, zeventig are en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

- nummer 2425, groot één are en negenendertig centiare;
- nummer 2426, groot een are en vierentwintig centiare;
- nummer 4831, groot vijfendertig are en achtenveertig centiare;
- nummer 5900, groot een hectare, negenentwintig are en dertig centiare;

- nummer 5916, groot drie are en vijfentwintig centiare;
hierna tezamen ook te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is gebruikt als penitenciaire inrichting. Koper is voornemens het gekochte op een andere wijze te (doen) gebruiken als herontwikkeling. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor koper en verleent koper geen enkele aanspraak jegens verkoper.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte zal door verkoper worden verkregen door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, van een afschrift van akte van levering, heden voor mij, notaris, verleden.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is: **ZES MILJOEN VIER HONDERD DUIZEND EURO (€ 6.400.000,00)**, alsmede een bedrag gelijk aan de door koper aan verkoper verschuldigde zogenaamde reserveringsvergoeding, indien en voorzover verschuldigd.

Partijen zijn ten aanzien van het wel of niet verschuldigd zijn van de reserveringsvergoeding overeengekomen dat dit, zolang hierover geen partijen bindende uitspraak van rechter, bindend adviseur of arbitraal scheidsgerecht is gedaan of partijen hierover een regeling in der minne hebben getroffen, in depot zal worden gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 Leveringsplicht

1. Verkoper levert de eigendom van het gekochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of

kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
4. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de navolgende tot het gekochte behorende kadastrale percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- perceel met nummer 5900:
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999
en
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 309 datum in werking 18-2-2003
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem
- perceel met nummer 5916:
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

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

Artikel 2 Afwijking gekochte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

Artikel 3 Aanvaarding

1. Het gekochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, gedeeltelijk leeg en ontruimd en gedeeltelijk voor zover het betreft:
 - de van het gekochte deel uitmakende directeurswoning, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2 te Haarlem, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en overigens ongevorderd.
 - de van het gekochte deel uitmakende woningen, plaatselijk bekend Oostvest 16, 18 en 24 te 2031 WB Haarlem, waarvan de vastgoedbeschermingsovereenkomsten feitelijk per heden zijn opgezegd. De koper stemt ermee in dat deze woningen per heden voor zijn rekening en risico niet leeg en ontruimd zijn opgeleverd.

2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in door koper beoogde gebruik.

Artikel 4 Feitelijke levering, risico, baten en lasten

Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt koper het risico van het gekochte. Met ingang van het in de vorige zin bedoelde tijdstip komen de baten en lasten met betrekking tot het gekochte voor zijn rekening. Met ingang van heden zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het gekochte worden geheven voor rekening van koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 5 Titelbewijzen/bescheiden

De op het gekochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 6 Bevoegdheid verkoper

De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte.

Artikel 7 Huur

De op het gekochte aanwezige directeurswoning Harmenjansweg 2 te Haarlem is verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs van acht honderd drie en vijftig euro en drie en vijftig eurocent (€ 853,53), welke met ingang van heden ten goede komt aan koper.

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

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

Artikel 9 Energieprestatiecertificaten

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

- Gebouw aan de Oostvest 16 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouw aan de Oostvest 18 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouwen aan de Oostvest 20-22 met energieklassse G. Het certificaat heeft een

geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

- Gebouw aan de Oostvest 24 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot vijf en twintig juni tweeduizend vijf en twintig.
- Gebouw aan de Harmenjansweg 4 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

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

Artikel 10 Monumentale status

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

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

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

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

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

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

Hamaland Advies VOF, gevestigd te Zelhem, heeft ter plaatste van het gekochte een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van twee augustus tweeduizend zestien met als projectnummer 150931. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport.

Artikel 13. Bodemverontreiniging en kwalitatieve verplichting

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het gekochte komen koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het gekochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gekochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het gekochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking

Wet bodembescherming van achttien februari tweeduizend drie afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gekochte. Gemelde rapporten liggen ter inzage bij mij, notaris. Koper en verkoper verklaren in het bezit te zijn van deze onderzoeksrapporten.

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het gekochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.

Kwalitatieve verplichting

4. Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het gekochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het gekochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het gekochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het gekochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het gekochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het

moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

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

Artikel 14 Asbest en kwalitatieve verplichting

1. Voor wat betreft de informatie- en onderzoeksplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het gekochte, is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van de BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertcode FSI - 230212 - 410259 de dato twintig januari tweeduizend vijftien. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het gekochte.
3. Het is koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering ter zake.

Kwalitatieve verplichting

5. Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, het onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

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

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimeisen zoals omschreven in de door koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien (bijlage 1) en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het gekochte. Indien op het gekochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is koper aan de verkoper een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de verkoper terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door de verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven iban rekeningnummer ten name van de verkoper.
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan de verkoper, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het

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

Artikel 16. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het gekochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de verkoper een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de door gemeenteraad van Haarlem vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien, is koper aan de verkoper een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de verkoper terstond bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het gekochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het gekochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dat artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door de verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt

koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de verkoper zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

8. Koper verbindt zich het in dit artikel 16 bepaalde bij elke vervreemding van het gekochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het gekochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het gekochte woordelijk te doen opnemen, zulk op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het gekochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de verkoper, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17 Kunstwerken

Het is koper bekend dat de kunstwerken, te weten:

- de betonreliëfs, door middel van de afdruk van rubber matten in schone bekisting, abstract en dierenfiguren van Klaas Gubbels met kunstnummer 1046C;
- interieurvormgeving, ritme van houten panelen met verticale lichtlijnen van neon in sparingen van Petra Koorstra met kunstnummer 10464D,

deel uitmaken van het gekochte, dat de kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden mag worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Artikel 18A Ontbindingsrechten

1. Ingeval koper niet binnen negen (9) maanden na de datum van levering kopie van een (samenwerkings-)overeenkomst of Letter of Intent heeft overlegd aan verkoper, gesloten tussen koper en ten minste één universitaire onderwijsinstelling, waaruit ten genoegen van verkoper kan worden opgemaakt dat bedoelde onderwijsinstelling haar langdurige medewerking zal verlenen aan het stichten en exploiteren van een academisch geaccrediteerd University College of gelijkwaardige universitaire onderwijsvoorziening zonder winst oogmerk, met campus op het terrein van het gekochte (hierna: de Universitaire Voorziening), passende binnen en voldoende aan de zogenaamde Eisen voor Herontwikkeling als omschreven op pagina's 39 en 40 van de Nota van Eisen en Ambities, heeft

verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze overeenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.

2. Ingeval koper niet binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van levering ten genoegen van verkoper kan aantonen dat (i) koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) dat zij met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, heeft verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze overeenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.
3. Ingeval:
 - a. koper, voor of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van vierentwintig (24) maanden verstrijkt, **(aanvulling notaris-redacteur: indien de in lid 2 vermelde ontbindingsrecht is uitgewerkt of vervallen, vervalt ook het onderhavige ontbindingsrecht)** (i) failliet mocht zijn verklaard, (ii) (al dan niet voorlopige) surseance van betaling mocht hebben verkregen, of (iii) een verzoek tot surseance van betaling mocht hebben ingediend;
 - b. voor of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van vierentwintig (24) maanden verstrijkt, **(aanvulling notaris-redacteur: indien de in lid 2 vermelde ontbindingsrecht is uitgewerkt of vervallen, vervalt ook het onderhavige ontbindingsrecht)** op goederen van koper een zodanig beslag wordt gelegd dat als gevolg daarvan kopers feitelijke bedrijfsuitoefening in het kader van de in deze overeenkomst bedoelde herontwikkeling van het gekochte of enig deel daarvan, onmogelijk wordt en een dergelijk beslag:
 - niet binnen veertien (14) dagen na de beslaglegging wordt opgeheven;
 - niet op grond van een gerechtelijke uitspraak in een door koper binnen zeven (7) dagen na de beslaglegging aanhangig gemaakt spoedprocedure, wordt opgeheven;
 heeft verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.
4. Ontbinding van de koopovereenkomst krachtens de voorgaande leden leidt tot de verplichting van koper het gekochte terug over te dragen aan verkoper, en de verplichting van verkoper om de ontvangen koopprijs terug te betalen.
5. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, kan verkoper bij gebruik van zijn ontbindingsrecht besluiten dat het gekochte door koper aan een derde partij wordt overgedragen (in plaats van dat het zal worden (terug)overgedragen aan verkoper). Indien verkoper daartoe besluit, zal koper zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht aan de derde partij.

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

Artikel 18B Beheer, onderhoud

Totdat de ontbindingsrechten van verkoper als in artikel 18A hiervoor bedoeld zijn uitgewerkt/vervallen zal koper voor eigen rekening en risico zorg dragen voor noodzakelijk onderhoud en het leegstandsbeheer met betrekking tot de opstallen behorende tot het gekochte. Het is koper tot genoemd tijdstip niet toegestaan zonder toestemming van verkoper ingrijpende bouwkundige wijzigingen uit te voeren met betrekking tot deze opstallen.

Artikel 18C Vervreemingsverbod

1. Zolang koper niet ten genoegen van verkoper heeft aangetoond dat (i) koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) koper met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, is het koper niet toegestaan om het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper te vervreemden. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt verstaan de overdracht van de economische eigendom.
2. Bij overtreding van het hiervoor bedoelde verbod zal koper ten behoeve van Verkoper een boete verbeuren van € 200.000,-- (zegge: tweehonderdduizend Euro).
3. Verkoper zal haar toestemming als bedoeld in lid 1 niet mogen weigeren indien koper aannemelijk maakt dat de vervreemding noodzakelijk is voor het haalbaar maken van de Universitaire Voorziening. Bijkomende voorwaarde is dan dat alle in deze overeenkomst opgenomen, op koper rustende verplichtingen, voor zover op het gekochte van toepassing, middels een kettingbeding moeten worden doorgelegd aan de verkrijger.

Artikel 18D Zekerheden

Tot zekerheid voor de nakoming van eventuele nabetalingsverplichtingen van koper en/of van de verplichting van koper tot het betalen van boetes, een ander als hiervoor beschreven (in het bijzonder die uit hoofde van de artikelen 15 en 16 en artikel 18C), zal koper, uiterlijk bij de levering een bankgarantie ter grootte van twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) verstrekken. Desgewenst zal verkoper ervoor kunnen kiezen dat koper, in plaats van een bankgarantie te verstrekken, bij de levering ten behoeve van verkoper een hypotheekrecht op het verkochte, tweede in rang, ter grootte van twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) zal doen vestigen. Het hypotheekrecht zal in ieder geval na de financierende instelling worden gevestigd.

Aanvulling notaris-redactie: partijen zijn overeengekomen in aanvulling op het bovenstaande dat in plaats van de bovenstaande bankgarantie een door Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V. afgegeven garantie als zekerheid voldoet.

Kettingbeding ten aanzien van bovenvermelde verplichtingen

Koper verplicht zich jegens verkoper, die dit aanvaardt, bij overdracht van het in deze akte omschreven registergoed, een gedeelte daaronder begrepen, alsmede bij verlening van enig zakelijk genotsrecht, al de hiervoor in artikel 19a, 19b en 19c omschreven verplichtingen, integraal aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, middels woordelijke opname van deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk genotsrecht.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akten van koop. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Uit voormelde akten van koop is van geen erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen gebleken.

H. KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

I. OVERGANG EN OVERDRACHT AANSPRAKEN

Alle rechten die de verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper zonder dat de verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert de verkoper bij dezen die rechten met betrekking tot het gekochte, aan de koper, die de rechten van de verkoper aanvaardt.

De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

J. FISCALE VERKLARING

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot drie honderd drie en zeventig duizend vier honderd vier euro (€ 373.404,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van zes procent (6%).

Alsmede een bedrag drie duizend vijf honderd twee en dertig euro (€ 3.532,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van twee procent.

K. WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- de volmacht van verkoper;
- de volmacht van koper;
- bijlage 1: nota van ambities;
- bijlage 2: tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie.

SLOT

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur (16:00 uur).

