gemeente
Haarlemmermeer

**ANTERIEURE OVEREENKOMST**

**Herontwikkeling voormalige HEMA, locatie nabij Marktlaan 1-3 / Kruisweg 1003-1005 te Hoofddorp**

**Partijen:**

**GEMEENTE HAARLEMMERMEER**

**en**

**BESLOTEN VENNOOTSCHAP WOONHOLLAND PROJECTONTWIKKELING I B.V.**

**juni 2026**
**def. versie 3 + MH**





**Partijen:**

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 december 2025, registratienummer 12806257, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, [redacted], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WOONHOLLAND PROJECTONTWIKKELING I B.V**., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan Nassaulaan 13, 2514JS 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68930941, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Motonic Holding B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan Nassaulaan 13, 2514JS 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27183221, rechtsgeldig vertegenwoordigd door STAK Bella van Stolk, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan Nassaulaan 13, 2514JS 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27366672, rechtsgeldig vertegenwoordigd [redacted], functie Bestuurder, hierna ook te noemen de "**Ontwikkelaar**";

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk ook te noemen **"Partij"** en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

**Overwegingen:**

A. De Ontwikkelaar is eigenaar van het perceel grond, gelegen nabij Marktplein 1-3 / Kruisweg 1003-1005, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie L, nummers 6322, 6323, 6616 en 7127, ter grootte van in totaal circa 1.875m$^2$, een en ander zoals met kruisarcering aangegeven op de situatietekening met nummer 20251104-004 de dato 04-11-2025, die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht, in artikel 1 gedefinieerd als de "**Situatietekening**".

[redacted]

B. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico op voornoemde percelen, in artikel 1 gedefinieerd als ”**Plangebied**”, een bouwprogramma met 53 woningen (bestaande uit 46 appartementen en 7 grondgebonden woningen), een commerciële ruimte in de plint op de begane grond en bijhorende parkeer- en andere voorzieningen te willen realiseren met in achtneming van de door de Gemeente opgestelde ruimtelijke en planologische randvoorwaarden (Bouwenvelop **Bijlage 5),** in artikel 1 gedefinieerd als het “**Project**”.

C. Ontwikkelaar heeft na de vaststelling van de Bouwenvelop enkele punten geïdentificeerd, **Bijlage 2B**, waarvan zij meent dat deze verduidelijking dan wel aanpassing behoeven ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het Project. Partijen zullen deze punten gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst nader bespreken. Overeenstemming op ambtelijk niveau over een wijziging of aanvulling van de Bouwenvelop zal schriftelijk worden vastgelegd en ter besluitvorming worden voorgelegd aan het daartoe bevoegde bestuursorgaan.

D. Het Project betreft een kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit waarvan de realisatie niet mogelijk is binnen het vigerende omgevingsplan zodat een Planologische Maatregel benodigd is.

E. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het Project is gelegen in een gebied dat door de netbeheerders Tennet en Liander is aangewezen als congestiegebied, zodat de beschikbaarheid van elektrische stroom op dit moment geen gegeven is.

F. Sinds 4 februari 2026 bestaat het gemeentelijk woonbeleid uit 1) Visie op Wonen en Volkshuisvesting, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2025 en 2) Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026, vastgesteld door het college op 27 januari 2026. Partijen reeds voor de vaststelling van voornoemd beleid in onderhandeling zijn over de programmering en planrealisatie en daartoe afspraken hebben gemaakt gebaseerd op het voormalig woonbeleid die thans haar weerslag vindt in deze Overeenkomst. Gelet hierop is, voor dit project het voormalig woonbeleid van toepassing, *“Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken”* en tevens de *“Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties”*.

G. De Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen.

H. Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze Overeenkomst vast te leggen.

I. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

H. Deze Overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijke besluitvorming door of namens het college van burgemeester en wethouders

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

## Artikel 1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bestek: de door de Ontwikkelaar op te stellen zogenaamde RAW-Bestekken (Rationalisatie en Automatisering Grond-, Water- en Wegenbouw) met bijbehorende technische omschrijvingen en tekeningen inzake het Bouw- en Woonrijp maken.

Betaalbare koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te realiseren bouwprogramma bestaande uit 53 woningen (bestaande uit 46 appartementen en 7 grondgebonden, 150-200m² commerciële ruimte en bijhorende parkeer- en andere voorzieningen, met in achtneming van de door de Gemeente opgestelde Bouwenvelop. De woningbouwcategorieën zijn nader uitgewerkt in artikel 10 van deze Overeenkomst.

Bouwrijp maken: de uitvoering van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het omgevingsplan en het vigerende archeologiebeleid vereiste archeologisch bodemonderzoek;
b. Het verwijderen van grond die niet voldoet aan de kwaliteit behorende bij de toekomstige functie, het verwijderen van bodemvreemde materialen uit de bodem en het saneren van het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren, waaronder niet gesprongen explosieven;
d. Het dempen van watergangen en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en de aanleg van

drainage);

e. Het bereikbaar maken van het Plangebied door middel van tijdelijke bouwwegen en de aanleg van bouwstroom en -water;
f. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.

Bouwenvelop: de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor de betreffende ontwikkellocatie, die in lijn liggen met de door de raad op 7 december 2023 vastgestelde Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040. Dit zijn randvoorwaarden met betrekking tot o.a. de bouwhoogte, het auto- en fietsparkeren, de plint van het toekomstige gebouw en de effecten op de directe omgeving.

BRO: Wet basisregistratie ondergrond.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

Definitief Ontwerp Gebouw (DO-Bouw): het door de Ontwikkelaar te vervaardigen definitief ontwerp voor de bouw.

Definitief Ontwerp Openbaar Gebied (DO-Openbaar Gebied): het door de Ontwikkelaar te vervaardigen en door de Gemeente te accorderen definitief ontwerp voor de inrichting van het Openbaar Gebied binnen het Plangebied, waaruit onder andere de aansluiting van het Project op de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur blijkt. De voorwaarden waaraan het definitief ontwerp voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in het Toets- en overdrachtsprotocol.

Garantie: een abstracte en onvoorwaardelijke bankgarantie afgegeven door een voor de Gemeente acceptabele kredietinstelling met zetel in Nederland en een vergunning als kredietinstelling van de Europees Centrale Bank

Huisvestingsverordening: de geldende huisvestigingsverordening van de gemeente Haarlemmermeer (thans de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2022).

Inkoopbeleid: het geldende inkoopbeleid van de gemeente Haarlemmermeer (thans het Inkoopbeleid Gemeente Haarlemmermeer 2025, vastgesteld door het college op 24 juni 2025).

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

LIOR: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer, versie 2026-01, die als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Middenhuurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026), en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, een en ander zoals is bepaald in artikel 10.

Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties, vastgesteld door het college op 1 april 2025.

Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

Openbaar Gebied: de in het Plangebied door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV en eigendom van de Gemeente wordt, met inbegrip van alle Voorzieningen van Openbaar Nut, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening.

Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst *Herontwikkeling voormalige HEMA, locatie nabij Marktlaan 1-3 / Kruisweg 1003-1005 te Hoofddorp* inclusief de Considerans en Bijlagen daarbij.

Plangebied: het gebied dat is ingekaderd op de Situatietekening.

Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de Overeenkomst vigerende versie is aangehecht als **Bijlage 4**, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 8.2 kan worden gewijzigd.

Planologische Maatregel: een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet.

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied.

Situatietekening: de situatietekening met nummer 20251104-004 de dato 04-11-2025 die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Sociale huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffen de huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026), een en ander zoals is bepaald in artikel 10.

Toegelaten Instelling: een door de Minister als zodanig op grond van artikel 19 Woningwet aangewezen instelling.

Toets- en overdrachtsprotocol; het protocol voor de toetsing en overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente (versie mei 2017), die als **Bijlage 3A** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Voorlopig Ontwerp (VO-Gebouw): het door Ontwikkelaar vervaardigde en door Gemeente goed te keruren danwel goedgekeurd voorlopig ontwerp van een Bouwplan die als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Voorlopig Ontwerp Openbaar Gebied (VO-Openbaar Gebied): het door de Ontwikkelaar te vervaardigen en door de gemeente nog goed te keuren voorlopig ontwerp voor de inrichting van het Openbaar Gebied in het Plangebied, waaruit onder andere de aansluiting op de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur blijkt. De voorwaarden waaraan het VO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in het Toets- en overdrachtsprotocol.

VO Toetsrapporten: de door de Gemeente op basis van het Voorlopig ontwerp Gebouw en Openbare Gebied op te stellen danwel opgestelde toetsrapporten.

Voorzieningen van Openbaar Nut: de (voor zover van toepassing) in het Plangebied aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen,

speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter.

Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken: het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 januari 2020 en bij raadsbesluit van 26 september 2024 verlengd.

Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede het aanleggen van de ontsluiting(en) en de Voorzieningen van Openbaar Nut.

1.2 De in het vorige lid opgesomde definities kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt.

**Artikel 2. Uitgangspunten van deze Overeenkomst**

2.1 Partijen gaan deze Overeenkomst aan teneinde de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de Planologische Maatregel voor het Project vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op:
a. kostenverhaal; en
b. de financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer');
c. het verhaal van nadeelcompensatie;

2.2 Deze Overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 Omgevingswet.

2.3 Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast die de Ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project en de (her)inrichting van het Openbaar Gebied.

**Artikel 3. Kostenverhaal (GEDEELTELIJK NIET OPENBAAR)**

3.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente aan kostenverhaal een bedrag van [redacted], prijspeil mei 2026 (**Bijlage 6**) voor onder andere het toetsen van het plan, de onderzoeken en de planbegeleiding. Over dit bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd.

3.2 De Ontwikkelaar is het in artikellid 1 genoemde bedrag aan de Gemeente verschuldigd per de datum dat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend. De Ontwikkelaar zal het bedrag voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de

Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum.

3.3 Op het in artikellid 1 genoemde bedrag is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de exploitatiebijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

## Artikel 4. Financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer') (GEDEELTELIJK NIET OPENBAAR)

4.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente, ter uitvoering van de Omgevingsvisie, een financiële bijdrage. Deze bijdrage bedraagt [redacted] **(zegge tweehonderd** [redacted] (prijspeil mei 2026), waarover geen omzetbelasting verschuldigd is (**Bijlage 7**). Indien het Bouwprogramma wordt aangepast, wordt de financiële bijdrage navenant herberekend. Deze bijdrage wordt geïndexeerd tot en met de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De indexatie van de bijdrage vindt plaats op basis van de wijziging van het inputprijsindexcijfer voor deelgebied 42/43: Grond-, weg- en waterbouw (GWW) (2020=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde bijdrage wordt berekend volgens de formule: de geïndexeerde bijdrage is gelijk aan de niet-geïndexeerde bijdrage, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kwartaal dat ligt voor de kalendermaand waarin de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt, gedeeld door het indexcijfer van het laatste kwartaal van 2025 (oktober 2025) [1]. De bijdrage zal niet worden geïndexeerd indien de aanpassing leidt tot een lagere bijdrage. Indien het CBS bekendmaking van bovenstaand prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

4.2 De Ontwikkelaar is de in het artikellid 1 bedoelde bijdrage verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De Ontwikkelaar zal de bijdrage voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen

[1] Voorbeelden: indien de Planologische Maatregel op 10 januari 2026 onherroepelijk wordt, wordt de geïndexeerde financiële bijdrage als volgt berekend: geïndexeerde financiële bijdrage = ((niet-geïndexeerde financiële bijdrage x indexcijfer oktober 2026) / indexcijfer oktober 2025). Indien de Planologische Maatregel op 10 juni 2027 onherroepelijk wordt, wordt de geïndexeerde financiële bijdrage als volgt berekend: geïndexeerde financiële bijdrage = ((niet-geïndexeerde financiële bijdrage x indexcijfer januari 2027) / indexcijfer oktober 2026).

vanaf de factuurdatum.

4.3 Op de in het artikellid 1 bedoelde bijdrage is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de bijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

4.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichting zal de Ontwikkelaar een Garantie doen stellen als bedoeld in artikel 15.1.

**Artikel 5. Publiekrechtelijke medewerking**

5.1 De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich – op basis van de door de Ontwikkelaar met inachtneming van in ieder geval de in het artikellid 2 genoemde documenten in te dienen aanvraag voor een Planologische Maatregel – binnen het redelijke in te spannen om de aanvraag voor de Planologische Maatregel voortvarend in behandeling te nemen.

De inspanningsverplichting strekt in ieder geval niet zo ver dat hieruit een plicht ontstaat om een ontwerp van de Planologische Maatregel ter inzage te leggen of vast te stellen, dat naar het oordeel van het college of de raad niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of anderszins in strijd is met wet- of regelgeving.

Partijen onderkennen voorts dat, nieuwe beleidsinzichten aan de zijde van de Gemeente kunnen ontstaan, bijvoorbeeld omtrent maar niet beperkt tot de vraag wat een gezond woon- en leefklimaat is. Indien de Gemeente overeenkomstig dergelijke inzichten handelt, is dat evenmin in strijd met de (inspannings-)verplichtingen van de Gemeente ingevolge deze Overeenkomst.

5.2 De Ontwikkelaar zal een aanvraag voor de Planologische Maatregel indienen die voldoet aan:

a. de vigerende wet- en regelgeving en het vigerende overheidsbeleid;

b. het – door de Ontwikkelaar te vervaardigen –en door de Gemeente goed te keuren (als bedoeld in artikel 9) Voorlopig Ontwerp Gebouw, Voorlopig Ontwerp Openbaar Gebied en Definitief Ontwerp opgesteld met in achtneming van de afspraken in deze Overeenkomst en Bouwenvelop.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen voormelde documenten gaat a. boven b.

5.3 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) de Planologische Maatregel, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, al dan niet als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

5.4 De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. De Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening ten tijde van het indienen van de aanvraag van de betreffende (omgevings)vergunning.

**Artikel 6. Bevoegdhedenovereenkomst**

6.1 In verband met het bepaalde in artikel 5.1 dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het college van burgemeester en wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

6.2 Partijen onderkennen dat de gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen – waaronder de bevoegdheid tot het al dan niet verlenen van medewerking aan de Planologische Maatregel – eigen afwegingen omtrent het door Ontwikkelaar beoogde Project kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

**Artikel 7. Nadeelcompensatie (GEDEELTELIJK NIET OPENBAAR)**

7.1 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet (in dit artikel te noemen ‘Schadevergoeding’) te compenseren dat bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit de door de Ontwikkelaar danwel derde(n) ingediende aanvraag om een Planologische Maatregel, omgevingsvergunningen en/of andersoortige besluiten en maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het Project. Daarnaast vergoedt de Ontwikkelaar alle met deze Schadevergoeding samenhangende kosten, waaronder te rekenen de wettelijke rente, griffierecht, de deskundigenkosten van de aanvrager en kosten die de Gemeente maakt voor de behandeling van de betreffende aanvraag.

7.2 De Gemeente zal de Ontwikkelaar in kennis stellen van iedere aanvraag om Schadevergoeding. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de ten tijde van de aanvraag geldende procedureverordening.

7.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een Schadevergoeding de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling doen van de hoogte van die Schadevergoeding.

7.4 De Ontwikkelaar zal, ter uitvoering van het in artikellid 1 bepaalde, het desbetreffende bedrag voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum.

7.5 Indien in bezwaar, beroep of hoger beroep onherroepelijk een ander bedrag wordt vastgesteld, vindt een bijbetaling van het verschil door de Ontwikkelaar dan wel een terugbetaling van het verschil met vergoeding van wettelijke rente ex artikel 6:119 BW door de Gemeente plaats.

7.6 Uit de door de Ontwikkelaar opgestelde risicoanalyse nadeelcompensatie, waar de Gemeente kennis van heeft genomen door inzage, blijkt dat de te verwachten omvang van de schade en de mate waarin deze voor vergoeding in aanmerking komt [redacted] bedraagt. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichtingen zal de Ontwikkelaar voor dit bedrag een Garantie doen stellen als bedoeld in artikel 15.2.

## Artikel 8. Planning

8.1 Partijen hebben voor het Project een Planning opgesteld, die als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen de Planning bij de uitvoering van hun werkzaamheden in acht nemen.

8.2 De Gemeente en de Ontwikkelaar zullen overleg voeren over de voortgang van het Project en de Planning om deze actueel te houden. De eventueel hieruit voortvloeiende wijzigingen van de Planning worden schriftelijk door Partijen vastgelegd.

8.3 In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig in kennis te stellen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

8.4 De in de Planning genoemde data zijn voor beide Partijen indicatief. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor eventuele schade die de andere Partij lijdt door eventuele vertragingen.

## Artikel 9. Planontwikkeling

9.1 De Ontwikkelaar stelt voor eigen rekening en risico op basis van het Voorlopig Ontwerp Gebouw en het Voorlopig Ontwerp Openbaar Gebied en de daarop door de Gemeente nog vast te stellen VO Toetsrapporten, het Definitief Ontwerp en de Bestekken voor het Project op, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst (hieronder mede begrepen de Herstelpuntenlijst, de LIOR en het Toets- en overdrachtsprotocol).

9.2 De Ontwikkelaar houdt de Gemeente periodiek op de hoogte van de voortgang die zij maakt bij het opstellen van het Definitief Ontwerp en de Bestekken.

9.3 De Ontwikkelaar legt het Definitief Ontwerp en de Bestekken ter toetsing c.q. goedkeuring voor aan de Gemeente. Deze toetsing c.q. goedkeuring is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen, en laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. De Gemeente zal het Definitief Ontwerp en de Bestekken wat betreft het Openbaar Gebied toetsen c.q. goedkeuren overeenkomstig het in het Toets- en overdrachtsprotocol beschreven proces.

9.4 De Gemeente zal naar aanleiding van de Bestekken de stop- en bijwoonmomenten van de Gemeente ter uitoefening van haar toezicht op kwaliteit bepalen. De Ontwikkelaar dient de Gemeente ten minste 4 weken van te voren uit te nodigen voor het betreffende stop- en bijwoonmoment.

**Artikel 9A. Herstelpunten schetsontwerp (zogenaamd SO-plus) Openbaar Gebied en Bouwenvelop**

*Schetsontwerp Openbaar Gebied*

9A.1 Partijen hebben een Planning afgesproken waarbinnen deze Overeenkomst ondertekend moet zijn. Teneinde de gestelde datum te halen spreken Partijen het volgende af. Partijen constateren dat met name het thans voorliggend ontwerp voor het Openbaar Gebied nog diverse onvolkomenheden, tekortkomingen en/of nadere uitwerkingspunten bevat en dat volgens de gemeentelijke richtlijnen het niet gekwalificeerd kan worden als een Voorlopig ontwerp, maar meer gekenmerkt wordt als een Schetsontwerp Plus (zogenaamd SO-Plus). De Voorlopige Ontwerp Openbaar Gebied toetsing door de Gemeente heeft derhalve nog niet plaats kunnen vinden. Deze punten zijn gespecificeerd in de als **Bijlage 2A** aan deze Overeenkomst gehechte gebreken- en aandachtspuntenlijst ("Herstelpuntenlijst"). Na verwerking door Ontwikkelaar van de genoemde Herstelpuntenlijst, zal Ontwikkelaar een nog te toetsen en goed te keuren VO Openbaar Gebied opleveren. Daar het SO-plus tezamen met de lijst Herstelpunten en het VO-Gebouw, op hoofdlijnen voldoende aanknopingspunten heeft om binnen afzienbare tijd te komen tot een completer VO voor het Project, is de Gemeente bereid haar medewerking te verlenen aan het aangaan van deze Overeenkomst.

9A.2 Ontwikkelaar verplicht zich daarom om alle op de Herstelpuntenlijst opgenomen punten binnen een termijn van 16 weken na de datum van ondertekening van deze overeenkomst volledig te herstellen, aan te vullen dan wel nader uit te werken tot een VO Openbaar Gebied en deze ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen.

9A.3 De Gemeente zal het voornoemd op te stellen VO Openbaar Gebied binnen een termijn van 8 weken of zoveel eerder na ontvangst beoordelen en haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden, mits het aangepaste ontwerp voldoet aan:
a. de Herstelpuntenlijst;

b. de uitgangspunten van deze Overeenkomst;
c. het toepasselijke publiekrechtelijke kader; en
d. de redelijke eisen van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige uitwerking en het Bouwenvelop.

9A.4 Indien de Gemeente van oordeel is dat het aangeleverd VO Openbaar Gebied nog niet voldoet aan de vereisten als bedoeld in artikel 9A.3, zal zij Ontwikkelaar daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis stellen, onder vermelding van de nog resterende tekortkomingen. Ontwikkelaar krijgt vervolgens eenmaal de gelegenheid om deze tekortkomingen binnen een termijn van 4 weken na bedoelde kennisgeving alsnog te herstellen en het VO Openbaar Gebied opnieuw aan de Gemeente voor te leggen.

9A.5 Indien en zodra de Gemeente schriftelijk bevestigt dat de op de Herstelpuntenlijst opgenomen punten naar haar redelijk oordeel afdoende zijn verwerkt, geldt het VO Openbaar Gebied als goedgekeurd en zal Ontwikkelaar het ontwerp tezamen met het VO-Gebouw nader uitwerken tot een definitief ontwerp (“DO”).

9A.6 Indien Ontwikkelaar:
a. niet binnen de in artikel 9A.2 genoemde termijn; of
b. — indien van toepassing — niet binnen de in artikel 9A.4 genoemde aanvullende hersteltermijn, aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de Gemeente gerechtigd de uitvoering van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst op te schorten totdat alsnog volledig aan voornoemde verplichtingen is voldaan.

9A.7 Onder opschorting als bedoeld in artikel 9A.6 wordt mede verstaan het niet verder in behandeling nemen van vervolgprocedures, aanvragen, planologische medewerking en/of verdere inhoudelijke beoordeling van het Project.

9A.8 De opschortingsbevoegdheid van de Gemeente laat alle overige rechten en bevoegdheden van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst of de wet onverlet.

*Bouwenvelop*

9A.9 Ontwikkelaar heeft na de vaststelling van de Bouwenvelop enkele aandachtspunten en voorstellen tot verduidelijking dan wel aanpassing van de Bouwenvelop onder de aandacht van de Gemeente gebracht. Partijen constateren dat deze punten een nadere inhoudelijke afstemming behoeven teneinde de realisatie van het Project mogelijk te maken binnen de geldende ruimtelijke, planologische en beleidsmatige kaders. Deze punten zijn opgenomen op **Bijlage 2B** en zijn conceptueel van aard en behoeven nog de expliciete afstemming en goedkeuring van de Gemeente

9A.10 Partijen komen overeen dat zij gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst de betreffende punten nader met elkaar zullen bespreken en onderzoeken. Voor zover Partijen ten aanzien van deze punten overeenstemming bereiken, zullen zij de uitkomsten daarvan schriftelijk vastleggen. Indien en voor zover de overeengekomen uitkomsten aanleiding geven tot aanpassing van de Bouwenvelop, zullen Partijen deze aanpassingen, na ambtelijke afstemming en met inachtneming van de daarvoor geldende bestuurlijke

besluitvormingsprocessen en bevoegdheden, ter bestuurlijke afstemming voorleggen.

9A.11 Partijen zullen zich inspannen om, voor zover bestuurlijk aanvaardbaar en passend binnen de geldende ruimtelijke en beleidsmatige kaders, de benodigde aanpassingen aan de Bouwenvelop door te voeren en daarover nadere afspraken te maken. Aan deze bepaling kan evenwel geen verplichting tot bestuurlijke besluitvorming of goedkeuring worden ontleend.

**Artikel 10. Realisatie van het Project**

10.1 De Ontwikkelaar zal het Project voor eigen rekening en risico realiseren. De Ontwikkelaar streeft ernaar conform de Planning te starten met de realisatie van het Project, doch gaat jegens de Gemeente geen realisatieverplichting aan. De realisatie van het Project zal plaatsvinden in een continu proces, met inachtneming van deze Overeenkomst alsmede het navolgende:

a. de vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
   (i) Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken.
   (ii) Aanbestedingswet 2012;
   (iii) Inkoopbeleid;
   (iv) LIOR
   (v) Toets- en overdrachtsprotocol;
b. het omgevingsplan;
c. het (door de Gemeente goedgekeurde) Definitief Ontwerp en de (door de Gemeente goedgekeurde) Bestekken; en
d. de Planning.

10.2 Het bepaalde in artikellid 1 (aanhef) en sub b. is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die in het kader van het Project worden vastgesteld dan wel worden verleend.

10.3 Indien een hiervoor in artikellid 1 sub a., c. en d. vermeld document krachtens de in deze Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in artikellid 1 sub a., c. en d. vermelde document.

10.4 In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide documenten, geeft de in artikellid 1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. et cetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

10.5 De Ontwikkelaar dient werkzaamheden in de ondergrond zodanig te (laten) verrichten dat ten minste wordt voldaan aan de verplichtingen die voor Gemeente voortvloeien uit de

artikelen 9, 27, 30, 32 en 33 lid 3 BRO. De eisen, zoals het gebruik van de NEN-EN-ISO 14688 norm bij het (laten) inwinnen van ondergrondgegevens, het format en een handleiding voor het bronhouderportaal zijn terug te vinden op www.basisregistratieondergrond.nl.

10.6 De Ontwikkelaar dient door hem of zijn adviseurs verkregen gegevens met betrekking tot de ondergrond binnen 10 werkdagen na het verkrijgen ervan aan te (laten) leveren bij het BRO Portaal (www.bronhouderportaal-bro.nl) alsmede bij TNO (www.dinoloket.nl).

10.7 Indien aangeleverde gegevens onjuist blijken te zijn, dient de Ontwikkelaar kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze onjuistheid te corrigeren.

**Woningbouwcategorieën**

10.8 **SOCIALE HUURWONINGEN**: De Ontwikkelaar zal minimaal 30% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Sociale huurwoningen realiseren. Minimaal de helft van de Sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m2 GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Voor woningen met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 30 m2 GBO maar kleiner dan 50 m2 GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet.

Gelijkvloerse woningen van 70 $m^2$ GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. De Ontwikkelaar spant zich ervoor in om de eigendom van de Sociale huurwoningen over te dragen aan een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Indien de Ontwikkelaar de Sociale huurwoningen niet aan een Toegelaten Instelling overdraagt, zal de Ontwikkelaar – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan - een gemotiveerde verklaring van minimaal twee Toegelaten Instellingen overleggen waarin deze afzien van de Sociale huurwoningen.

10.9 Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Sociale huurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Sociale

huurwoning(en) gedurende genoemde periode derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026). Deze grenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De aanvangshuurprijs van minimaal vijftig procent (50%) van de Sociale huurwoningen ligt onder de aftoppingsgrenzen als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (de lage aftoppingsgrens van € 713,02 in 2026 voor 1-2 persoonshuishoudens en hoge aftoppingsgrens van € 764,14 in 2026 voor 3 of> persoonshuishoudens), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet.

Sociale huurwoningen met een oppervlakte kleiner dan 30 $m^2$ GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 498,20 in 2026), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Sociale huurwoningen met een oppervlakte van 30 $m^2$ tot 50 $m^2$ GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de lage aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 713,02 in 2026 voor 1-2 persoonshuishoudens), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Deze kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomst steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging volgens de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

10.10 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

10.11 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikellid 9 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig heeft. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet-

en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.12 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Sociale huurwoningen, is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Sociale huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelleden 8, 9, 10, 11, na te noemen artikellid 22, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000 -- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

10.13 **MIDDENHUURWONING:** De Ontwikkelaar zal minimaal 20% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Middenhuurwoningen en/of Betaalbare koopwoningen als bedoeld in artikellid 19 realiseren. De Middenhuurwoningen hebben een oppervlakte van minimaal 50 $m^2$ GBO. Minimaal de helft van de Middenhuurwoningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 $m^2$ GBO. Gelijkvloerse woningen van 70 $m^2$ GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

10.14 Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Middenhuurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Middenhuurwoning(en) gedurende genoemde termijn derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt tussen de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026) en maximaal het bij of krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag zijnde de maximale huurprijs bij 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Deze grenzen zullen van jaar tot jaar wijzigen. Daarnaast bedraagt de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de Middenhuurwoningen maximaal 87% van de maximale aanvangshuurprijs (87% van € 1.228,27 in 2026).

10.15 De jaarlijkse huurverhoging zal niet meer bedragen dan het door de Rijksoverheid gestelde maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Bij gebreke van een door de Rijksoverheid gesteld maximum aan jaarlijkse huurverhoging is de Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de

wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, + 1%. De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt.

10.16 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders van woningen waarop deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

10.17 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikelleden 14 en 15 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.18 De Ontwikkelaar en de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Middenhuurwoningen is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Middenhuurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelleden 13, 14, 15, 17, na te noemen artikellid 22, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

10.19 **BETAALBARE KOOPWONINGEN:** De Ontwikkelaar zal minimaal 20% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Betaalbare koopwoningen en/of Middenhuurwoningen als bedoeld in artikellid 13 realiseren. De Betaalbare koopwoningen hebben gemiddeld een vraagprijs van 95% van de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop als vastgesteld door de Rijksoverheid (95% van € 420.000, -- in 2026) en minimaal een oppervlakte van 50 $m^2$ GBO. Minimaal de helft van de Betaalbare koopwoningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 m2 GBO. Gelijkvloerse woningen van 70 $m^2$ GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

10.20 De Ontwikkelaar is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikellid 19 bepaalde en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de verkoopstukken en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.21 De Ontwikkelaar is verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning onderstaande zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de leveringsakte aan de koper(s) op te leggen, bij niet nakoming waarvan de Ontwikkelaar, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding aan de Gemeente verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

**Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Betaalbare koopwoningen**

De Ontwikkelaar dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijke gerechtigde(n) is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning (hierna te noemen: de Woning) een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen. De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding dient woordelijk overgenomen te worden en luidt:

1. De koper zal gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna te noemen: bloedverwanten).
2. Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.
3. Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning

te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.

4. Het bepaalde in lid 1 en 3 is niet van toepassing in geval van:
   a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;
   b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
5. Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in lid 4 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
   a. verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;
   b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
   c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.
6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit voorgaande leden, behoudens bij vervreemding of bezwaring met een zakelijk recht als bedoeld in lid 3, is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000, -- (zegge: vijftigduizend euro).
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend en/of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

8. De koper is verplicht om, gedurende de in lid 1 bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel.
9. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichting voortvloeiende uit lid 3 om gedurende de in lid 1 gestelde termijn de Woning niet te vervreemden dan wel te bezwaren met een zakelijk recht, en/of bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting uit voorgaand lid is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient de in dit lid bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.'

10.22 **BOETE**: Bij niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van artikelleden 8, 9, 10 11, 13, 14, 15, 17, 19 en 20 verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 25.000-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

**Artikel 11: Bouwrijp maken**

11.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Plangebied met inachtneming van de in artikel 10.1 genoemde documenten. De Ontwikkelaar start niet met het Bouwrijp maken voordat het Definitief Ontwerp en de Bestekken wat betreft het Openbaar Gebied door de Gemeente zijn getoetst en goedgekeurd als bedoeld in artikel 9.3. Voordat de Ontwikkelaar start met het Bouwrijp maken, deelt de Ontwikkelaar de datum waarop zal worden gestart met het Bouwrijp maken schriftelijk mee aan de Gemeente.

11.2 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikellid 1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht en het Inkoopbeleid in acht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.

11.3 Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet

2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren,

a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
b. verleent de Gemeente de Ontwikkelaar een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de Ontwikkelaar werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.

11.4 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter afstemming voor te leggen. Pas na afstemming van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal de Ontwikkelaar respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.

11.5 Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

11.6 Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete en/of kosten dient te betalen aan derden, is de Ontwikkelaar verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.

**Artikel 12. Woonrijp maken en overdracht Openbaar Gebied**

12.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied met inachtneming van de in artikel 10.1 genoemde documenten.

12.2 De Ontwikkelaar zal het Openbaar Gebied zo spoedig mogelijk nadat het Bouwprogramma is afgerond Woonrijp maken en zodra het Openbaar Gebied Woonrijp is gemaakt en er geen bouwverkeer meer over het Openbaar Gebied rijdt aan de Gemeente overdragen conform het Toets- en overdrachtsprotocol.

12.3 De Ontwikkelaar dient het Openbaar Gebied na de overdracht als bedoeld in het vorige lid voor een bepaalde periode te onderhouden. De onderhoudstermijn bedraagt voor verharding 6 (zes) maanden, voor groen 36 (zesendertig) maanden en voor verlichting 12 (twaalf) maanden.

12.4 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikellid 1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het Inkoopbeleid in acht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.

12.5 Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht voortvloeit dat de Gemeente als

aanbestedende dienst moet fungeren,

a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
b. verleent de Gemeente de Ontwikkelaar een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de Ontwikkelaar werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.

12.6 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter afstemming voor te leggen. Pas na afstemming van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal de Ontwikkelaar respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.

12.7 Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

12.8 Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete of kosten dient te betalen aan derden, is de Ontwikkelaar verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.

12.9 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen zal de Ontwikkelaar een Garantie doen stellen als bedoeld in artikel 15.3 e.v.

## Artikel 13. Juridische Levering Openbaar Gebied

13.1 De Juridische Levering van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente geschiedt om niet, zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Openbaar Gebied door de aannemer aan de Ontwikkelaar en de overdracht van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente als bedoeld in het Toets- en overdrachtsprotocol, doch uiterlijk twee (2) maanden na de hiervoor bedoelde overdracht.

13.2 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris.

13.3 Alle kosten met betrekking tot de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

13.4 De Ontwikkelaar staat in voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering.

13.5 De Ontwikkelaar staat ervoor in dat het Openbaar Gebied bij het ondertekenen van de notariële akte van levering de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik

conform de bestemming nodig zijn en geen gebreken vertoont.

13.6 Het Openbaar Gebied zal aan de Gemeente worden overgedragen vrij van rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan.

13.7 De baten, lasten, belastingen en heffingen die inzake het Openbaar Gebied worden geheven komen vanaf het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente.

13.8 De Ontwikkelaar is gehouden de baten, lasten, belastingen en heffingen over de lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

13.9 In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals benoemd in de Regeling bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan.

13.10 Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte kan geen aanleiding geven tot verrekening.

13.11 Mocht de Ontwikkelaar de omzetbelasting ter zake van de aanlegkosten van het Openbaar Gebied niet van rechtswege in aftrek kunnen brengen, verklaart de Gemeente bij deze, onder de voorwaarde dat Juridische Levering van het Openbaar Gebied aan de Gemeente binnen twee jaar na de eerste ingebruikname plaatsvindt, dat het over te dragen Openbaar Gebied uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van het Besluit van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Staatscourant. 2020, nr. 62965, § 2.5.2.3.

## Artikel 14. Wettelijke rente

14.1 Indien de Ontwikkelaar niet tijdig voldoet aan zijn betalingsverplichtingen is hij over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a juncto 6:120 lid 1 BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien (14) dagen, is de Ontwikkelaar van rechtswege in verzuim in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

## Artikel 15. Zekerheidstelling (GEDEELTELIJK NIET OPENBAAR)

15.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 4 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een Garantie doen stellen ter hoogte van [redacted] Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst

heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

15.2 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 7 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een Garantie doen stellen ter hoogte van [redacted] Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

15.3 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 12 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een Garantie doen stellen ter hoogte van [redacted]. Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

15.4 Indien de kosten voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied na aanbesteding substantieel hoger dan wel lager blijken te zijn dan de hoogte van de Garantie als bedoeld in artikellid 3, zal de Ontwikkelaar binnen twee (2) weken na de definitieve gunning een nieuwe Garantie doen stellen ter hoogte van het aanbestede bedrag, waarna de

Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven Garantie zal vrijgeven en retourneren aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven. De nieuwe Garantie dient te voldoen aan de in artikellid 3 gestelde voorwaarden.

15.5 Binnen twee (2) weken na de dag waarop het Openbaar Gebied overeenkomstig het bepaalde in het Toets- en overdrachtsprotocol als overdragen aan de Gemeente wordt beschouwd, zal de Ontwikkelaar een nieuwe Garantie doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van de reeds op grond van artikellid 3 c.q. 4 ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven Garantie, waarna de Gemeente de reeds op grond van artikellid 3 c.q. 4 ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven Garantie zal vrijgeven en retourneren aan de instelling die de Garantie heeft verstrekt. Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

15.6 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien de Ontwikkelaar niet (tijdig) heeft voldaan aan haar verplichting tot het stellen van zekerheid als omschreven in dit artikel.

### Artikel 16. Fiscaliteit

16.1 In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Indien door de Gemeente noodzakelijk geacht vanwege haar fiscale positie, zal afstemming met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Partijen overleggen voorafgaand aan de afstemming.

### Artikel 17. Overdracht van rechten en verplichtingen

17.1 Het is de Ontwikkelaar niet toestaan zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan een mogelijk te geven toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

**Artikel 18. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol**

18.1 De Ontwikkelaar is bekend met het feit dat het Plangebied zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. De Ontwikkelaar is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het aan hun verkochte perceel zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. De Ontwikkelaar wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.

18.2 De verplichting van de Ontwikkelaar met betrekking tot het informeren zoals in artikellid 1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikellid 3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

18.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikellid 2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000, -- (zegge vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

**Artikel 19. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst**

19.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.

19.2 In afwijking van het bepaalde in artikellid 1, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien:

a) een door de Ontwikkelaar in het kader van het Project aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur wordt geweigerd danwel wordt ingetrokken; of

b) de Ontwikkelaar niet uiterlijk één (1) jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de Planologische Maatregel heeft ingediend; of

c) uiterlijk drie (3) jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst de Planologische

Maatregel niet is verleend c.q. Onherroepelijk is geworden. Indien tegen de Planologische Maatregel bezwaar, beroep en/of hoger beroep is ingesteld wordt voornoemde termijn uitgesteld tot onherroepelijk vaststaat dat de Planologische Maatregel niet kan worden verleend dan wel Onherroepelijk vernietigd is.

19.3 Bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikellid 2 blijft, het bepaalde in artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van kracht, totdat aan alle daarin opgenomen verplichtingen is voldaan. Voorts draagt de Ontwikkelaar bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikellid 2 zijn eigen kosten en schade en worden door de Ontwikkelaar de reeds door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan de Ontwikkelaar overleggen En het deel van de bijdrage als bedoeld in artikel 3 restitueren waarvoor geen werkzaamheden zijn verricht door de Gemeente

19.4 Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste acht (8) dagen en maximaal drie (3) maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

19.5 Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Ontwikkelaar besluit tot haar ontbinding, de Ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, dan wel surseance van betaling door of voor de Ontwikkelaar wordt aangevraagd, dan wel een verzoek tot toelating in de Wet schuldsanering natuurlijke personen wordt gedaan, dan wel de Ontwikkelaar de vrije beschikking verliest over een omvangrijk deel van haar vermogen, met als gevolg dat de Ontwikkelaar niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Ontwikkelaar, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten. Alvorens tot ontbinding als hiervoor bedoeld over te gaan wordt de Ontwikkelaar de mogelijkheid geboden om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (een) derde(n), dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, onder toepassing van het bepaalde zoals in artikel 17.1 omschreven.

19.6 Indien deze Overeenkomst eindigt of wordt ontbonden dan zal de Ontwikkelaar geen aanspraak op enigerlei schadevergoeding of gederfde (project)winst geldend kunnen maken, hoe ook genaamd en onder welke titel ook, een en ander onverminderd de

aansprakelijkheid voor de gemaakte plankosten van de Gemeente.

**Artikel 20. Boete**

20.1 Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van € 500 (zegge vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel van deze Overeenkomst afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. Deze boete dient door de Ontwikkelaar te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van de Ontwikkelaar te vorderen.

**Artikel 21. Ondeelbaarheid Overeenkomst**

21.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

**Artikel 22. Publicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie en de Wet open overheid**

22.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren en de Overeenkomst ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet.

22.2 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van de artikelen 3, 4, 7 en 15 van deze Overeenkomst en zullen de informatie die zij dienaangaande over en weer van elkaar (hebben) ontvangen niet openbaar maken, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Omgevingswet, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig is schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

### Artikel 23. Toepasselijk recht en geschillenregeling

23.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

23.2 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland. Alvorens hiertoe over te gaan zullen Partijen eerst in overleg treden om tot een minnelijke oplossing te komen.

### Artikel 24. Slotbepalingen

24.1 Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

24.2 Wijzigingen en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

24.3 De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

24.4 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

24.5 Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.

24.6 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door de Ontwikkelaar geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst danwel de beëindiging of ontbinding (waaronder beëindiging op de voet van artikel 19.2) daarvan.

24.7 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

**Artikel 25. Bijlagen**

25.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: Situatietekening met nummer 20251104-001 d.d. 04-11-2025
Bijlage 2: Voorlopig Ontwerp Gebouw
Bijlage 2A: Herstelpuntenlijst Bijlage 2B Punten Bouwenvelop
Bijlage 3: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer versie 2026-1
Bijlage 3A: Toets- en overdrachtsprotocol
Bijlage 4: Planning,
Bijlage 5: Bouwenvelop
Bijlage 6: Plankostenberekening
Bijlage 7: Berekening Financiële Bijdrage

25.2 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in artikellid 1 genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

a. bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de tekst van de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
b. bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
c. regel (a) gaat voor de regel (b).

Aldus overeengekomen,

De Gemeente,

_____

