

# VERKOOPOVEREENKOMST

Claes van Ruyvenstraat 8 2011 KB Haarlem

Versie: 8 februari 2021

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met het geldende mandateringsbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer 2021/98997 d.d.....2021;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: Verkoper;

2. ....

hierna te noemen: Koper;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1

### Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

Het bedrijfspand met ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2011 KB Haarlem, Claes van Ruyvenstraat 8, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie B, nummer 3734 groot 494 m<sup>2</sup>;

hierna te noemen: de onroerende zaak, zoals op bijgaande tekening d.d. 8 februari 2021 met nummer 2021/120-088 met arcering is aangegeven. Voormelde door partijen voor akkoord geparafeerde tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht (Bijlage 1).

## Artikel 2

### Koopsom

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € \*,00 (zegge: \* euro) exclusief overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil februari 2021).

## Artikel 3

### Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020 (Bijlage 2) van toepassing (vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d 17 december 2019, nummer 2019/813237) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.6 wordt aangevuld met:

- i. het Verkochte bevat geen andere heersende of lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen dan bekend uit de openbare registers.
  - ii. aan Verkoper zijn, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd, noch bestaan er feiten die mogelijk daartoe zouden leiden;
  - iii. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
  - iv. er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd, anders dan hierna of hiervoor in deze overeenkomst vermeld, en Verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
  - v. aan het Verkochte is geen mandeligheid anders dan op grond van de wet verbonden, anders dan eventueel in de titel van aankomst is omschreven;
  - vi. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, waaronder mede is begrepen het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of enig ander voorkeursrecht van een derde;
  - vii. met betrekking tot het Verkochte is op heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of andere buitengerechtelijke procedure aanhangig noch bestaan er feiten die mogelijk zouden leiden tot een rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of andere buitengerechtelijke procedure;
  - viii. het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
  - ix. het Verkochte heeft heden een rechtmatige uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
2. Van hoofdstuk 3 zijn de artikelen 3.7, 3.10, 3.11, 3.13, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 4

Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

1. Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op artikel 5 sub e van deze koopovereenkomst en op de artikelen 2.11 en 3.18 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020.
2. Het bepaalde in artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op artikel 3.7, 3.11 en 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020.

Artikel 5 Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de verkoper het navolgende overeen:

a. 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.

b. Er is bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte.

- Oriënterend onderzoek Claes van Ruyvenstraat 8 Haarlem, Tauw, januari 1993 rapportnummer R3237966.

- Nader bodemonderzoek aan de Claes van Ruyvenstraat 8 te Haarlem, Fugro Milieu Consult B.V., 27 oktober 1999, rapportnummer 87990195.

- De ondergrondse 6.000 liter tank is in 2001 gesaneerd, KIWA-certificaat : AS915.b.

Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper verwijst naar de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 30 november 2020 met kenmerk PCM/2020/ 1115390 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 de onroerende zaak.

c. Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het verkochte de grond en het grondwater vanaf 0,5 m-mv sterk verontreinigd zijn met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Verder worden in de bodem verontreinigingen aangetroffen met lood en PAK.

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest.

De aangetoonde verontreinigingen zijn geen belemmering voor het huidige gebruik.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan hierboven vermeld.

e. De 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 de bodemonderzoeken blijkt. Deze verplichting van de 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.

f. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment draagt de koper het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niets anders voortvloeit.

g. 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 waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aannahme, ten tijde van de levering van het verkochte toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

#### Artikel 6

##### Overige bepalingen

Voorts zijn tussen partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

1. De koopovereenkomst wordt door de koper ondertekend binnen twee weken na ontvangst van de definitieve koopovereenkomst en door de verkoper binnen twee weken na ondertekening door de koper.
2. De akte van levering zal binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door de verkoper gepasseerd worden of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan....., gevestigd te..... hierna verder te noemen notaris. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf twee maanden na datum ondertekening door verkoper.
3. Artikel 3.10 lid 1 wordt gewijzigd in: Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op DATUM 2021 koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van maximaal de koopsom.

#### Artikel 7

##### Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/120-088;
2. Algemene verkoopvoorwaarden 2020 gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief van de afdeling Bodem inzake de bodemverontreiniging, d.d. 30 november 2020, nummer PCM/2020/1115390.
4. Asbestrapportage d.d. 29 februari 2019, nr. 07-D070141/19.0029
5. Meetrapport NEN2580

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. .... 2021

Haarlem, d.d. .... 2021

Koper

Verkoper

.....

.....

Naam koper

de heer drs. M. Vos MRE  
Afdelingsmanager Vastgoed  
gemeente Haarlem

CONCEPT