



Haarlem

Verkoopovereenkomst

versie 13 juli 2015

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer akte ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d., nummer 2015/.....

hierna te noemen: **verkoper**,

en Suwerink Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Zandvoort, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 34303493 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F.E. Suwerink, wonende te 2042 AE Zandvoort, Boulevard Paulus Loot 53,

hierna te noemen: **koper**

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper het perceel met verder toebehoren, groot ongeveer 6.006 m², plaatselijk bekend als Oudeweg 30A, 30B en 30C, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie O, nummer 540 (gedeeltelijk), op bijgaande tekening nummer 15226 met een arcering aangegeven, voor de koopprijs van € 1.200.000,-- kosten koper (zegge: één miljoen tweehonderdduizend euro) exclusief kosten koper en exclusief de verschuldigde belasting,

hierna te noemen: **het verkochte**;

en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2: Voorbehoud

Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem.

Artikel 3: Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbrekkelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16 en 3.17 van toepassing.

De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:

Artikel 4: Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak 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 door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een aantal rapporten.

- Verkennend bodemonderzoek Oudeweg 30, Tauw Milieu bv, kenmerk R3350991.I01/PKE, juni 1994

- Nulonderzoek Oudeweg 30, Tauw Milieu bv, kenmerk R3499790.H01, 5 augustus 1996

- Nulonderzoek Oudeweg 30, Tauw Milieu bv, kenmerk R001-382353HAH-D01-A, 28 juni 2000

- Aanvullend bodemonderzoek Oudeweg 30 te Haarlem, Tauw Milieu bv, kenmerk R002-3823253JNM-C01-A, 3 juli 2000

- Nulsituatie bodemonderzoek Oudeweg 30A te Haarlem, Tauw Milieu bv, kenmerk R001-4323338WUT-D01-A, 27 februari 2004

- Nulsituatie bodemonderzoek op het perceel aan de Oudeweg 30A te Haarlem, HB Adviesbureau bv, kenmerk 5192-A1, 14 april 2006

Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten, met uitzondering van de rapportage Nulsituatie bodemonderzoek Oudeweg 30A te Haarlem, Tauw Milieu bv, kenmerk R001-4323338WUT-D01-A, 27 februari 2004. De verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten en de brief van de gemeente Haarlem, bureau bodem met kenmerk 2015/251047 van 7 juli 2015 voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte de boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn met PAK en minerale olie. In het grondwater op de locatie komen van nature sterk verhoogde gehalten arseen voor, verder worden incidenteel lichte verontreinigingen met xylenen, naftaleen, chroom en tetrachloormethaan aangetoond in het grondwater.

In de uitgevoerde onderzoeken is geen analytisch onderzoek gedaan naar asbest in de bodem. Op basis van asbestkansenkaart is er geen verdenking ten aanzien van verontreiniging met asbest in de bodem.

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

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 voormeld rapport 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 deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niet 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 de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed.

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

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

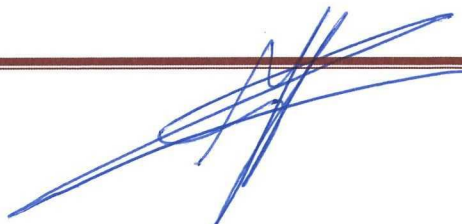
Asbestclausule

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn. Koper vrijwaart de verkoper van iedere aansprakelijkheid die uit aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien

Artikel 2.5.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt gewijzigd in:

Aanbetaling/Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze: Een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom ofwel éénhonderd twintigduizend euro (€120.000,00); voldoen op de kwaliteitsrekening van Krans Helmig Stuijt notarissen, van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem, tel.nr. 023-5319398 of een



schriftelijke bankgarantie te doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom ofwel éénhonderd twintigduizend euro (€120.000,00); zulks uiterlijk op 17 juli 2015.

Artikel 5: Bestemmingsbeding

In het vigerend bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder”, nummer 30802, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 18 februari 2010, nummer 2010/12664, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14 september 2010, nummer 2010/51100, heeft het te verkopen perceel de bestemming “bedrijventerrein”, hetgeen inhoudt dat het perceel is bestemd voor “bedrijfsdoeleinden”.

Artikel 6: Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Artikel 8: Overige bepalingen

In afwijking/aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

- Het verkochte, Oudeweg 30A, 30B en 30C wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt;
- Het verkochte, Oudeweg 30A en 30B wordt in verhuurde staat overgedragen. De rechten en plichten die tussen de gemeente Haarlem en de huidige huurders in huurcontracten zijn vastgelegd worden volledig overgenomen door koper. Afschriften van de bestaande huurcontracten zijn aan koper overhandigd.
- De koper zal voor zijn rekening alvorens het verkochte wordt overgedragen via genoemde notaris bij het kadaster een splitsingsverzoek indienen.

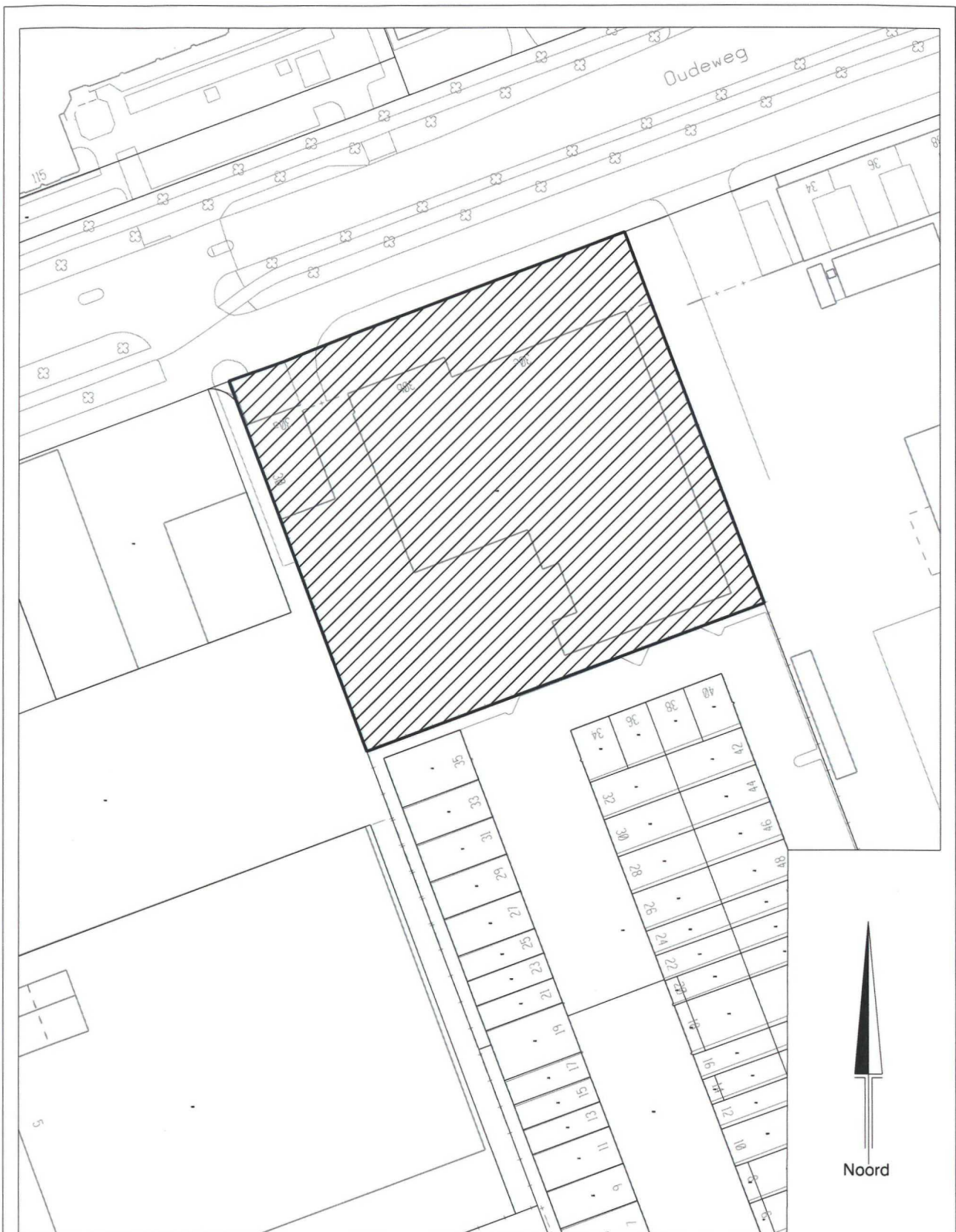
De verkoper,

plaats en datum,

De koper,

plaats en datum,

14-juli 2015



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftetekening:



Uit te geven aan:
Suwerink Vastgoed B.V.
Oudeweg 30
Opp. 6006 m².

kadastraal nummer: 540 (ged)

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: O

Schaal: 1 : 1000

Datum: 12-06-2015

Tek.Nr.: 15226

Get.: EW



Haarlem