



Haarlem

Verkoopovereenkomst

Versie 29 maart 2016

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 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., BBV (bestuurlijk behandelvoorstel) nummer 2016/..... hierna te noemen: **verkoper**.

en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ratiotec, gevestigd te Honderdland 71, 2676 LS Maasdijk, ingeschreven kamer van koophandel te Den Haag onder dossiernummer 27340148, BTW nummer 8205.89.597.B01, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K.J. van der Hout in hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, van Ratio Vastgoed B.V. hierna te noemen: **koper**

Artikel 1: Koop en Verkoop

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond, groot ongeveer 421 m², plaatselijk bekend Fustweg nabij 5, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie O, nummer 711 (gedeeltelijk), op bijgaande tekening nummer 15371, de dato 17 november 2015, met een arcering aangegeven, voor de koopsom van € 108.933,75 (zegge: éénhonderdachtduizend negenhonderd drieëndertig en vijfenzeventig honderste euro) exclusief BTW en exclusief kosten koper, hierna te noemen: **het verkochte**.

Artikel 2: 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 onverbreekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in de tekst, zie artikel 6 Milieubepaling.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3: Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college) en niet eerder dan nadat het college de commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie ontwikkeling geen aanleiding geeft wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De

Fustweg nabij 5, verkoopovereenkomst grond Ratiotec-Cavex. ca. 421 m². Verseen: 2016/ 39408

Paraaf koper:

Pagina 1/4

Paraaf verkoper:

instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 4: 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 5: 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 6: Milieubepaling

De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:
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 de onroerende zaak 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 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport (verkennend bodemonderzoek Fustweg, achter 3 te Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, d.d. 20 januari 2016, project: 29102176). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport 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. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bodem niet of slechts licht verontreinigd is met enkele onderzochte componenten. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.



d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak 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 de onroerende zaak, 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 de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak sprake is van een partij 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 de onroerende zaak 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 partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.



Asbest:

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (Register Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is het perceel nabij Fustweg 5 onverdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem. De koper verklaart dat hij ermee bekend is en vrijwaart de verkoper van iedere aansprakelijkheid.

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 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: In gebruik name grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van het verkochte, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de landmeter van de hoofdafdeling Dienstverlening Bedrijfsbureau, bureau Data Informatie en Analyse (DIA). Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk (via dia@haarlem.nl) een afspraak te maken met de landmeter (14-023). De kosten zijn voor rekening van koper. Er zal geen verrekening van over- en ondermaat plaatsvinden.

Artikel 9: Overige bepalingen

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

- a. Het verkochte is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering in de BTW- sfeer kan plaatsvinden.
- b. Verkoper zal, alvorens het verkochte wordt overgedragen, aan de notaris opdracht verstrekken om het verkochte met voorlopige grenzen af te splitsen van het perceel nr. Haarlem 02, sectie O, nummer 71 I. De kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.
- c. Het verkochte, zal en wordt, volledig bebouwd.
- d. Koper, het verkochte, na bebouwing, gaat toevoegen aan het aangrenzende aan Cavex B.V. verhuurde perceel, plaatselijk bekend Fustweg 5, ten behoeve van uitbreiding van Cavex B.V.
- e. Alle kosten verbonden aan de levering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de notaris en omzetbelasting zijn voor rekening van koper.
- f. De koopsom zal door koper op de transportdatum aan verkoper worden voldaan via het kantoor van de notaris door overmaking op diens kwaliteitsrekening. Betaling vindt plaats tijdens de overdracht van het verkochte.

De verkoper (gemeente Haarlem)

.....
(handtekening)

J.F. van Wier
Haarlem, d.d.

De koper (Ratiotec B.V.),

.....
(handtekening)

.....
(naam)

K.J. van der Hout



Honderdland 71, 2676 LS Maasdijk
Tel: 0174 610695

Fustweg nabij 5, verkoopovereenkomst grond Ratiotec-Cavex. ca. 421 m². Verseon: 2016/39408

Paraaf koper:

d.

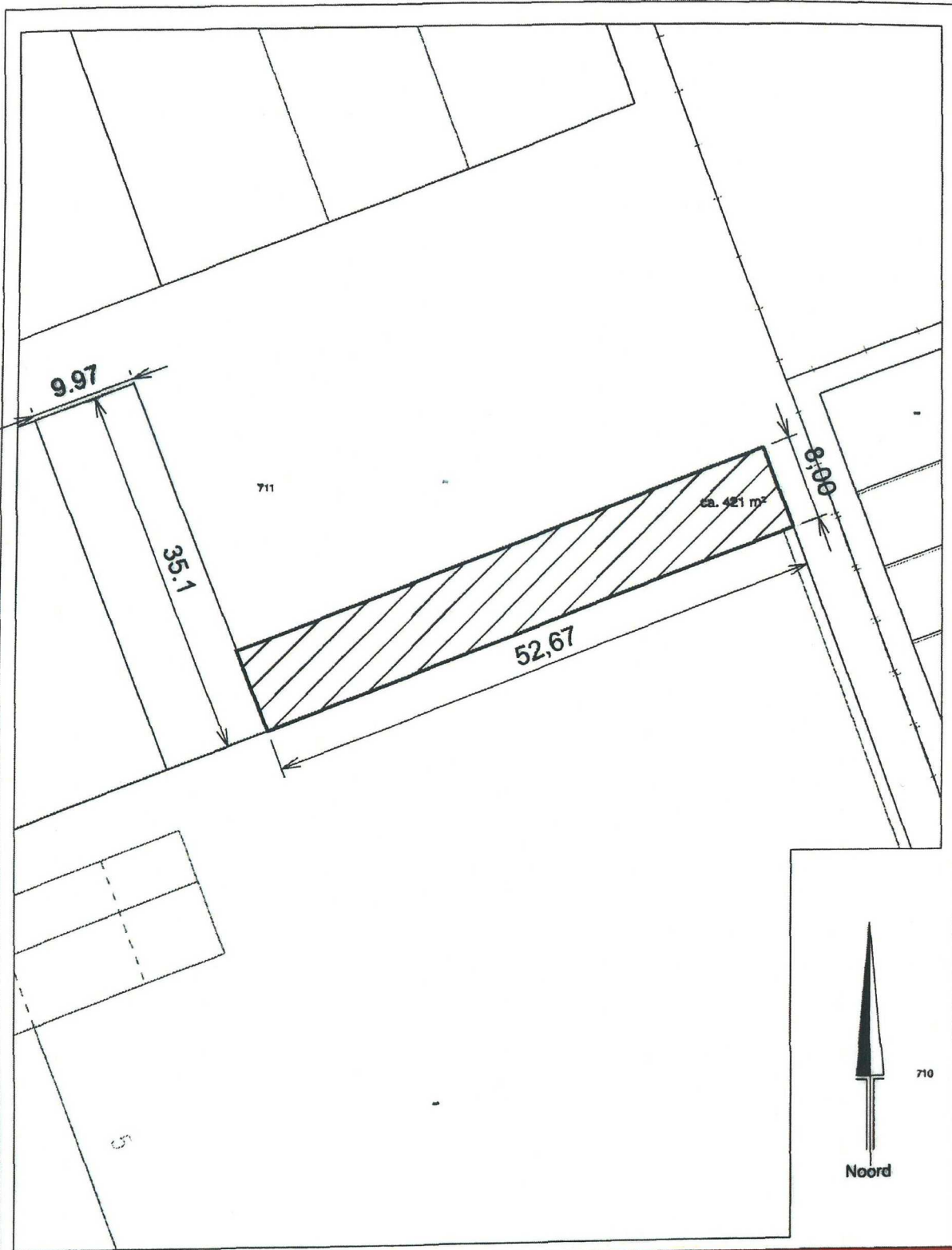
Pagina 4/4

Paraaf verkoper:

Bijlagen:

1. Algemene Verkoopvoorwaarden laatst gewijzigd 6 juli 2004
2. Uitgiftetekening nummer 15371
3. Brief afdeling Milieu met kenmerk 2016035145
4. Verkennend bodemonderzoek project: 29102176





Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftekening: Fustweg



Uit te geven aan: Ratiotec B.V.

Opp.ca. 421 m².

kadastraal nummer: 711 (gedeeltelijk)

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: O

Schaal: 1 : 500

Datum: 17-11-2015

Tek.Nr.: 15371

Get.: EW



Haarlem

d.