

# Verkoopovereenkomst grond Poort van Boerhaave / Damiatelocatie

d.d. 18 april 2017

## De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Groeneveld, hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ...;

hierna te noemen: Verkoper

en

2. naam..., statutair gevestigd en kantoorhoudende te ..., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ..., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ... in zijn/haar hoedanigheid van algemeen directeur,

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

## OVERWEGENDE:

Dat deze Verkoopovereenkomst onderdeel uitmaakt van de Realisatieovereenkomst Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d...., kenmerk... (tevens zijnde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro) waarin voor de Damiatelocatieafspraken zijn vastgelegd aangaande de uitvoering van het Project en de daarbij behorende kostenvergoedingen en zekerheidsstellingen.

Dat Bijlage D van de Realisatieovereenkomst de onderhavige Verkoopovereenkomst behelst en dat in de Verkoopovereenkomst wordt aangesloten bij de definities die worden gebruikt in de Realisatieovereenkomst.

## Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper diverse percelen grond, plaatselijk bekend als gelegen Floris van Adrichemlaan 1, (voormalig Damiatelocatie), kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 920, 923, 1677 (allen gedeeltelijk), groot circa 8.324 m<sup>2</sup>, zoals op tekening nummer 17192 d.d. 10 april 2017 (Bijlage A) met grijze vlakken is aangegeven, hierna te noemen 'het Verkochte'. De tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht. De koopsom bedraagt € ..., - exclusief 21% btw en exclusief overige kosten koper.

## **Artikel 2 Bestemmingsbeding**

Het Verkochte is bestemd voor voornamelijk woningbouw conform onderstaande programmering en de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en Spelregelkaart Poort van Boerhaave, Damiatelocatie vastgesteld d.d. 17 november 2016.

### Programmering:

1. Minimaal 110 woningen waarvan minimaal 35 grondgebonden eengezinswoningen.
2. Van deze woningen minimaal 16 koopwoningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO) op een kavel grond van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> groot. De voorwaarden voor CPO zijn vastgelegd in bijlage B.
3. Van deze woningen minimaal 94 woningen in een evenwichtige mix van minimaal onderstaande segmenten:
  - a. Middeldure huur € 711,- tot € 950,- per maand
  - b. Dure huur > € 950,- per maand
  - c. Middeldure koop € 215.000,- tot € 350.000,- VON
  - d. Dure koop > € 350.000,- VON

## **Artikel 3 Totstandkomingsvoorbehoud**

Tussen Partijen komt deze Verkoopovereenkomst pas tot stand nadat:

1. De daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Verkoopovereenkomst; en de Realisatieovereenkomst in werking is getreden.
3. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen verkoopovereenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen verkoopovereenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

## **Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004, hierna: AV) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De AV zijn aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage C.

Artikel 2.3 lid 1 van de AV wordt vervangen door:

- De Verkoopovereenkomst wordt uiterlijk binnen 1 week na het verstrijken van de opschortende termijn van twintig dagen na voorlopige gunning getekend door Koper mits er niet een onmiddellijke voorziening bij voorraad is verzocht met betrekking tot de desbetreffende gunningsbeslissing.
- De Verkoper tekent de Verkoopovereenkomst binnen 1 week na het definitieve gunningsbesluit door het college mits is voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van deze Overeenkomst.
- De Koper betaalt vanaf het moment van het gunningsbesluit door het College tot het moment van notariële overdracht van de grond een reserveringsvergoeding van

3% per jaar over het grondbod. Deze vergoeding wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht en wordt niet verrekend met het grondbod bij afname van de grond.

- Indien de grond, om welke reden dan ook, niet wordt afgenomen, komt Koper geen enkele aanspraak toe jegens Verkoper op de betaalde reserveringsvergoeding.
- De grond wordt geleverd binnen 1 week na verkrijgen van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen.
- De Omgevingsvergunning voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen wordt uiterlijk 8 maanden na inwerkingtreding van de Realisatie-overeenkomst door middel van het indienen van een ontvankelijke aanvraag aangevraagd.
- Indien binnen 8 maanden na inwerkingtreding van de Realisatieovereenkomst geen ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning is ingediend, treedt een boeterente van 2% op jaarbasis in werking, onverminderd het bepaalde in artikel 24, lid 1, van de Realisatieovereenkomst.
- De boeterente dient vooraf per maand te worden betaald en loopt tot de datum van indiening ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning. De boeterente wordt niet verrekend en is naast de reserveringsvergoeding verschuldigd.

Niet van toepassing zijn artikel 2.3 lid 3, lid 4 en lid 5, 2.10 en 2.11 van de AV.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande AV zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2 (lid 1, 2, 3, 4, 7, 8), 3.3. lid 2 en 3, 3.11, 3.12, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.3 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

Onverminderd het bepaalde in artikel 24, lid 2, van de Realisatieovereenkomst, is Koper verplicht, indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht, om de gekochte grond op eerste vordering van Verkoper aan Verkoper terug te verkopen.

Indien de Gemeente besluit de eigendom van de grond terug te kopen, wordt de prijs voor de grond bepaald door een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige, met dien verstande dat de koopprijs nimmer hoger kan zijn dan 80% van de koopsom die de Gemeente van de Ontwikkelaar heeft ontvangen voor de eigendom van de grond op de Damiate locatie.

Op deze koopsom zal in plaats van een vergoeding van kosten, schade en rente, behoudens vrijstelling, door de Verkoper (Gemeente) een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan Verkoper (Gemeente) vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van Verkoper (Gemeente) kan worden gevorderd.

## **Artikel 5      Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de AV is van toepassing op artikel 2, 4, en 7 van deze koopovereenkomst, 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      Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de AV is van toepassing op artikel 3.11 en 3.12 van de AV, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

CONCEPT

## Artikel 7 Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en 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. In opdracht van Verkoper is het onderstaande milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennend/actualiserend bodemonderzoek Floris van Adrichemlaan 1 te Haarlem, d.d. 1 december 2016, projectnummer 291023536 (Bijlage D).

Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar het 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 het Verkochte.

- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen uit van het volgende: In de bovengrond (0-0,5 m-mv.) zijn lichte verontreinigingen gemeten met lood en PAK, in de bovengrond van het zuidelijke deel zijn daarnaast lichte verontreinigingen met koper en zink aangetroffen. De resten beton en baksteen bevattende ondergrond (0,5-1,5 m-mv.) is licht verontreinigd met PAK. De uit veen bestaande ondergrond (3,0-4,0 m-mv.) is licht verontreinigd met kobalt, kwik en lood. De overige ondergrondmonsters bevatten geen verontreinigingen met de onderzochte parameters. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan die welke zijn vermeld in voornoemd onderzoeksrapport.
- e. De grond die eventueel bij de werkzaamheden vrijkomt, kan zonder meer worden hergebruikt op de locatie zelf. Het onderzoek naar de kwaliteit van de grond is niet uitgevoerd conform het Besluit bodemkwaliteit. De hergebruiksmogelijkheden volgens het Besluit bodemkwaliteit die in dit rapport zijn beschreven, zijn dan ook indicatief. Komt er van deze locatie materiaal vrij dat op basis van het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruikt op een andere locatie, dan moet voorafgaand aan het hergebruik een partijkeuring plaatsvinden conform dit besluit. Alle kosten die betrekking hebben op de afvoer en stort van grond zijn volledig voor rekening van Koper.
- f. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die

van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

- g. Vanaf het moment waarop het Verkochte aan Koper is geleverd draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de datum van levering van het Verkochte, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op dat moment 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 Verkoper vergoed.
- i. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen ten tijde van de levering en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de levering, 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 Verkoper.
- j. 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 levering van het Verkochte voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de levering in het Verkochte onbekende verontreiniging.

## **Artikel 8**      **Notaris**

De juridische levering van de grond zal plaatsvinden bij een door Koper te kiezen notaris in Haarlem.

## **Artikel 9**      **Overige bepalingen**

In afwijking/ aanvulling van de AVgelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden.

### 1. Fiscale levering grond

De percelen grond kwalificeren als btw-bouwterrein conform artikel 11 lid 4 van de Wet O.B. 1968. De levering is derhalve belast met 21% btw.

### 2. Nutsvoorzieningen

- Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.
- Koper en verkoper hebben voorafgaand aan de bouw overleg over de aanleg van

- de nutsvoorzieningen.
- Koper legt een gescheiden rioleringsstelsel aan.
  - Koper legt één of meer trafo(s) aan, in pandig in de nieuwbouw, in overleg met en na goedkeuring van het nutsbedrijf.
  - De aanleg van alle nutsvoorzieningen is voor rekening van Koper.
  - Koper legt binnen het plangebied ondergrondse afvalcontainers aan conform gemeentelijke normering en in overleg met Verkoper.
  - In het kader van duurzaamheid worden de woning gasloos gebouwd.

### 3. Schade openbaar gebied

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door Verkoper een voorinspectie (schouw) van het Openbare Ruimte plaatsvinden. Indien er schade ontstaat door werkzaamheden, dient Koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen. Over de schouw en afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met de Verkoper.

### 4. Bomen

Er is in februari 2016 een boominventarisatie uitgevoerd (Bijlage F). Uitgangspunt bij deze verkoop, en de inrichting van de Openbare Ruimte, is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Ten behoeve van de bebouwing en de watergang moeten er circa 30 bomen gekapt worden, afhankelijk van het bouwplan. De Koper draagt voor eigen rekening zorg voor herplant van inheemse bomen, stamdikte 20 tot 25 cm, waarbij het onderhoud en beheer voor 3 jaar wordt afgekocht door Koper. De nieuwe locatie van de bomen wordt bepaald in overleg met Verkoper.

### 5. Aanleg Parkeergelegenheid

- Parkeren voor bewoners moet op eigen terrein, en dus niet op de gronden voor de Openbare Ruimte. Parkeren moet 'uit het zicht' op maaiveld, of uit het zicht halfverdiept, of volledig verdiept. De voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren. De gemeentelijke beleidsregels parkeren met de geldende parkeernorm moeten gevolgd worden.
- Uitsluitend het bezoekersparkeren mag in de Openbare Ruimte gerealiseerd worden. In de openbare ruimte zijn hiervoor maximaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar, onder andere in de nieuw aan te leggen straat tussen beide bouwblokken en in de bestaande openbare ruimte (zuidkant Floris van Adrichemlaan). Aan de Louis Pasteurstraat dient de Koper de parkeervakken opnieuw in te richten.

### 6. Kunstwerk

In het plangebied is een kunstwerk geplaatst dat behouden moet blijven. In overleg met Verkoper dient Koper een alternatieve locatie voor dit kunstwerk op te nemen in het ontwerp voor de Openbare Ruimte. De Koper moet voor (fysieke) verplaatsing van het kunstwerk verplicht samenwerken met het Bureau Kunstwacht te Delft. Het kunstwerk is en blijft eigendom van Verkoper. Ten behoeve van verplaatsing moeten onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd worden:

- Uitgraven en demonteren palen en fundering.
- Vervoer van kunstwerk naar nieuwe locatie.
- Graven van nieuwe locatie ten behoeve van plaatsing.
- Plaatsing fundering en palen.
- Plaatsing kunstwerk.

De kosten voor deze werkzaamheden zijn voor rekening van Verkoper. De kosten dienen vooraf overlegd te worden met Verkoper. Koper kan Verkoper een factuur sturen na instemming door Verkoper met de kosten.

#### 7. Levering grond

Op de locatie zijn in het verleden opstallen gesloopt.

De palen van de toenmalige bebouwing zijn nog aanwezig in de grond. De coördinatenlijst van de ligging van de palen wordt bijgesloten bij deze overeenkomst (Bijlage E).

#### 8. Precario

De precario verordening is van toepassing.

### **Artikel 10 Rangorde**

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Verkoopovereenkomst en de AV, gaat deze Verkoopovereenkomst voor.

### **Artikel 11 Einde Verkoopovereenkomst**

Deze Verkoopovereenkomst eindigt op het moment dat de Realisatieovereenkomst eindigt of wordt ontbonden.

### **Artikel 12 Geschillen**

Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder de geschillen die slechts door een der Partijen als geschil wordt beschouwd, naar aanleiding van deze Koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.

### **Artikel 13 Bijlagen**

Van deze Verkoopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- A. Uitgiftetekeningnummer 17192 d.d. 10 april 2017.
- B. Toelichting Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- C. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 8 januari 1997, nr 4-1997 (voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004).
- D. Verkennend/actualiserend bodemonderzoek Floris van Adrichemlaan 1 te Haarlem, d.d. 1 december 2016, projectnummer 291023536.
- E. Coördinatenlijst ligging ondergrondse heipalen.
- F. Boominventarisatie.

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

Naam, plaats en datum,