

# Verkoopovereenkomst

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., hoofd afdeling ..... van de hoofdafdeling ..... van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. 2017 (nummer **besluit**);

hierna te noemen: Verkoper

en

....., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ..... statutair gevestigd te ....., feitelijk gevestigd te ..... en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, in zijn/haar hoedanigheid van ....., hierna te noemen: Koper

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

Overwegende dat:

-  
-

Komen het volgende overeen:

## Artikel 1

### **Definities en bijlagen**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004.

Leveringsakte

De voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de Notaris.

Leveringsdatum

De datum als bedoeld in artikel (..) waarop de Leveringsakte ten overstaan van de Notaris zal worden verleden.

## Overeenkomst

De onderhavige Koopovereenkomst.

## Project

(nog nader in te vullen)

## Notaris

mr. .... dan wel diens waarnemer of een andere notaris verbonden aan .....  
notarissen te .....

## Verkochte

Het hierna in artikel (..) omschreven registergoed, die het object van deze overeenkomst van koop vormt;

1.2 Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Situatiekening met nummer 16011 d.d. 22 januari 2016
- Bijlage 2 Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem
- Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan <datum>
- Bijlage 4 Oriënterend onderzoek Harmenjansweg 23-99 (Witteveen + Bos, hlm. 74.1, d.d. 29-03-1993)
- Bijlage 5 Actualiserend en Nader bodemonderzoek Harmenjansweg 85 en t/m 93 (Oranjewoud, proj 237849, d.d. 26-01-2011)

1.3 In geval van strijdigheid van een Bijlage met de Overeenkomst prevaleert deze Overeenkomst.

## **Artikel 2 Koop en verkoop**

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel ....., gelegen aan ....., deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem 0., sectie, nummer .... groot ca... m<sup>2</sup>, op bijgaande tekening met nummer..... d.d..... 2017, gearceerd aangegeven (Bijlage 1), hierna te noemen: het verkochte  
De koopprijs bedraagt € ..... (zegge:.) (**exclusief kosten koper en exclusief BTW**)

## **Artikel 3 A. Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste toestemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze koopovereenkomst dan nadat gemeenteraad van de gemeente Haarlem (hierna: gemeenteraad) zijn zienswijze heeft gegeven over dit voorgenomen besluit tot koop en de zienswijze van de gemeenteraad geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De 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 door het college is verleend, 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.
  3. Zolang het totstandkomingsvoorbehoud geldt en er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, geldt dat Koper met het ondertekenen van deze overeenkomst een onherroepelijk aanbod tot koop heeft gedaan, zulks onder de voorwaarden en bepalingen zoals in deze overeenkomst is vastgelegd.
  4. Tot zekerheid van de nakoming van dit onherroepelijke aanbod is Koper verplicht tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie zoals in artikel (x) van deze overeenkomst is vermeld.

#### **B. Selectiecriteria en vormvereisten**

Verkoper verklaart dat Koper voldoet aan de door Verkoper voor het Project opgestelde selectiecriteria en vormvereisten, zoals opgenomen in de selectiebrochure (Bijlage ..) en verklaart Koper te beschouwen als een geschikte wederpartij voor het aangaan van de koop. Koper verklaart de intentie te hebben dit Project op deze wijze te willen realiseren.

#### **Artikel 5      Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel als kettingbeding is 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 Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel artikel 7.2 sub d 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 verkrijgen.

#### **Artikel 7      Bodemverontreiniging**

- 7.1 Koper is bekend met de milieubrief van de gemeente Haarlem van 17 november 2016 (kenmerk STZ/MIL/2016/525864).
- 7.2 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 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging het uit te geven terrein. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:
  - Slachthuisbuurt, zuidstrook, verkennend bodemonderzoek gemeentelijk deel, bureau Bodem gemeente Haarlem, projectnummer 1707483, 30-11-2007.De Verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport, de bodemkwaliteitskaart en de brief van bureau Bodem van 17 november 2016 met kenmerk STZ/MIL/2016/525864 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 het verkochte.
- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte de bovengrond licht is verontreinigd met lood en minerale olie, de ondergrond schoon is en het grondwater lichte verontreinigingen bevat met chroom en zink. Er is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. De locatie is op basis van historische gegevens het nabij uitgevoerde bodemonderzoek onverdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.

- g. Behoudens omstandigheden genoemd in lid f 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 het verkochte onbekende verontreiniging.

#### **Artikel 8 Oplevering van de grond**

Het verkochte wordt in bouwrijpe staat geleverd, waarbij de Koper zelf een kapvergunning voor de op het verkochte aanwezige bomen dient aan te vragen.

#### **Artikel 9 Ingebruikname van het verkochte**

Voorafgaande aan de ingebruikname van de Grond:

1. Dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de Afdeling Data, Informatie en Analyse van de hoofdafdeling Dienstverlening. Koper dient hiertoe zelf telefonisch een afspraak te maken.
2. Dient de Koperzorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

#### **Artikel 10 Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

#### **Artikel 11 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Verkoper van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

## **Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

## **Artikel 13 Ontbindende voorwaarde**

*Deze overeenkomst kan zonder rechterlijke tussenkomst door Koper kosteloos worden ontbonden indien, als gevolg van ingediend bezwaar en/of beroep de noodzakelijke omgevingsvergunning niet wordt verkregen, waardoor het niet mogelijk is de tijdelijke bewoning op het verkochte te realiseren.*

*Het niet verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning kan in ieder geval het gevolg zijn van:*

- a) *de gemeentelijke afweging dat ingediende bezwaren tegen het afgeven van de omgevingsvergunning gegrond kunnen zijn;*
- b) *de bezwaren gegrond zijn verklaard,*
- c) *de afweging is gemaakt dat beroep bij de bestuursrechter tegen uitgifte van de noodzakelijke omgevingsvergunning grote kans van slagen heeft, of*
- d) *door een rechterlijke uitspraak de bouw van de tijdelijke woningen niet kan plaatsvinden.*

*Door het in vervulling gaan van de voormelde ontbindende voorwaarden zal de onderwerpelijke overeenkomst van verkoop en koop en zal de onderhavige juridische levering zijn ontbonden en het verkochte van rechtswege bij de Verkoper als rechthebbende daarop in eigendom terugkeren, hetgeen geconstateerd zal worden bij notariële akte.*

*De overdrachtsbelasting die ten gevolge van de vervulling van de hiervoor genoemde ontbindende voorwaarden zal worden gerestitueerd, komt ten goede aan de Koper.*

**Artikel 14      Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

De Verkoper,

De Koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

CONCEPT