

concept

koopovereenkomst

Ir. Lelyweg 45 te Haarlem

De ondergetekenden:

verkoper

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door Ing. Jan Hendrik Kappers MRE, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. ## met nummer 2017/##, hierna te noemen: *verkoper*;

koper

2. de naamloze vennootschap: **Spaarnelanden N.V.**, statutair gevestigd te Haarlem, Minckelersweg 40, postcode 2031 EM, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34208676, ten deze vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Robert Oosting, geboren in Haarlem op twaalf augustus negentienhonderd drie en zestig en als zodanig bevoegd om deze rechtspersoon rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: *koper*;

verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als: *partijen* en elk afzonderlijk als: *partij*;

overwegende:

- dat verkoper een aanbod heeft gedaan aan koper ter zake van de verkoop en koop van het hierna omschreven verkochte, welk aanbod schriftelijk is vastgelegd in een aanbiedingsbrief opgesteld door DTZ Zadelhoff d.d. 22



2 —

december 2016 (**bijlage 1**);

- dat koper dit aanbod heeft geaccepteerd, welke acceptatie schriftelijk is vastgelegd in een brief d.d. 1 maart 2017 (**bijlage 2**);
- dat koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt en de voorwaarden en bepalingen van deze verkoop en koop van het hierna omschreven verkochte in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Partijen komen overeen:

overeenkomst en koopprijs

- 1.1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
het perceel grond met daarop aanwezig een bedrijfsgebouw met overkapping en zoutopslag met bijbehorende grond en alles wat daar verder bijhoort, plaatselijk bekend als Ir. Lelyweg 45, 2031 CD Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem II**, sectie **N**, nummer **2189**, ongeveer groot 88 a 85 ca (acht en tachtig are en vijf en tachtig centiare), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de door verkoper opgestelde uitgiftetekening d.d. 4 augustus 2017 met nummer 17406 welke deel uitmaakt van deze overeenkomst (**bijlage 3**),
hierna te noemen: *het verkochte*.
- 1.2. De koopprijs bedraagt voor het verkochte: **€ 1.670.000** (eenmiljoen zeshonderd zeventigduizend euro).

kosten, overdrachtsbelasting

- 2.1. De notariële kosten ter zake van deze koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
Deze kosten worden vermeerderd met de in verband met de koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.

- 2.2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van koper.
- 2.3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wbr, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
- 2.4. Verkoper garandeert wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

betaling

3. De betaling van de koopprijs, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt tot dat zeker is dat het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

eigendomsoverdracht

- 4.1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Mr. T.W. van Grafhorst of Mr. J.B. Boeser ter standplaats Haarlem (Smith Boeser van Grafhorst notarissen, Julianastraat 1, postcode 2012 ER, Haarlem, 023 - 531 95 28), dan wel diens waarnemer op **##2017** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.
- 4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

waarborgsom

4 —

- 5.1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper **uiterlijk 2 weken nadat** deze overeenkomst onvoorwaardelijk is een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening van de notaris (ABN AMRO Bank N.V., rekeningnummer NL51ABNA0448383888 ten name van Smith Boeser van Grafhorst notarissen).
- 5.2. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.
Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.
Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.
- 5.4. De door koper gestelde waarborgsom zal overeenkomstig het in voormeld aanbod van verkoper bepaalde van rechtswege verbeurd zijn ingeval koper in de nakoming van zijn verplichtingen tekort schiet.

staat van het verkochte, gebruik

- 6.1 Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en

kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titels van aankomst van verkoper en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.

Er zijn verkoper geen andere erfdienstbaarheden bekend dan die zijn genoemd in het erfdienstbaarhedenonderzoek van het kadaster d.d. ## 2017 (**bijlage 4**).

Blijkens een door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers uitgevoerd (titel)onderzoek naar ingeschreven akten d.d. 16 maart 2017 (**bijlage 5**) komen ten aanzien van het verkochte de volgende stukken voor:

- een akte van koop en levering op 22 juli 1938 voor B.M. Serne, destijds notaris te Haarlem verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 1654, nummer 99;
- een akte van koop en levering op 4 september 1902 voor W.K. Loeff, destijds notaris te Haarlem verleden, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers op 11 september 1902 in register Hypotheken 4, deel 726, nummer 73;
- een akte van koop en levering op 9 januari 1901 voor J. Willems, destijds notaris te Haarlem verleden, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers op 16 januari 1901 in register Hypotheken 4, deel 697, nummer 52;
- een akte van koop en levering op 17 juli 1900 voor J. van Ek, destijds notaris te Haarlem verleden, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers op 20 juli 1900 in register Hypotheken 4, deel 690, nummer 76.

Verkoper heeft een kopie van deze akten aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

Voor zover het verkochte niet door verkoper is verkregen krachtens de hiervoor genoemde akten verklaart verkoper van oudsher (reeds voor de invoering van het kadaster) eigenaar van het verkochte te zijn.

- 6.3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: bedrijfsgebouw met overkapping en zoutopslag.

6 –

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1. 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 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 door specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instellingen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in en rond de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in verschillende rapporten.
 - Aanvullend bodemonderzoek KGA/WEB/Containerwisselplaats Oudeweg 93 te Haarlem, Rapport 1747R003, 09-11-2001, Kantersgroep;
 - Eindsituatie bodemonderzoek Oudeweg 93/95 te Haarlem, projectnummer 150538, 03-09-2015, BK ingenieurs;
 - Milieukundige begeleiding verwijderen waterbodemslib uit het Vuilrak te Haarlem, projectnummer 123347, 16 mei 2001, Ingenieursbureau Amsterdam;

- (Concept-)Evaluatierapport Bodemsaneringswerkzaamheden op het terrein van de Gemeentereiniging aan de Oudeweg 93 kenmerk MR/BBR/A940441.100342, 21 april 1994, De Ruiter Milieutechnologie;
- Evaluatierapport sanering grond en grondwater voormalig KCA-depot terrein gemeentewerken ir. Lelyweg te Haarlem, projectcode HLM57.4, 24 maart 1995, Witteveen & Bos raadgevende ingenieurs bv.

De verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten en de brief van bureau Bodem van de gemeente Haarlem van 17 maart 2016 met kenmerk STZ/MIL/SV/2016/130186 en van 27 juli 2017 met kenmerk STZ/MIL/SV/2017/347365 (**bijlage 6**) 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 voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak over het algemeen de kwaliteit zoals bekend uit de bodemkwaliteitszone 3 van toepassing is. In bodemkwaliteitszone 3, waarbinnen dit perceel ligt, is de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper en lood en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie, barium en EOX.

De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink, PAK en barium. Cadmium, nikkel, minerale olie, kobalt en EOX komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Verder is er een restverontreiniging met PAK in de grond aan de westzijde van het gebouw van het NOVA-college en een sterke verontreiniging met barium in het grondwater ter plaatse van de opslag met vloeibaar zout.

De op de onroerende zaak aanwezige peilbuis 1104 moet in stand en bereikbaar worden gehouden ten behoeve van de nazorg van de sanering van het voormalig gasfabrieksterrein.

- 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 de onderzoeken.
- 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 voormelde rapporten 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 vijfjaren, 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 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 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 vijfjaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

6.4.2. Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest is verwerkt.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst

heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

- 6.7. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of
 - tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.
- 6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 6.9. Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.
- 6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de (eventuele) canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- Voor zover de genoemde aanslagen en/of (eventuele) canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
- 6.14. Met betrekking tot het verkochte is op dit moment geen rechtsgeding, bin-

dend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1 tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, met uitzondering van de onderhuurovereenkomst met het Nova-collega ten behoeve van een gedeelte van het verkochte (een deel van de bedrijfsruimte en de bovengelden kantoorruimte) voor autotechniek- en houtbewerking opleidingslocatie, welke onderhuurovereenkomst koper als huurder van het verkochte zelf heeft afgesloten. Deze onderhuurovereenkomst is partijen genoegzaam bekend.
- 7.2. Koper huurt het verkochte reeds van verkoper en het verkochte is dus al in gebruik bij koper. Behoudens het bepaalde in artikel 7.1 en 7.2 staat verkoper er voor in dat het verkochte bij de feitelijke levering:
 - (i) vrij is van andere aanspraken tot gebruik; en
 - (ii) ongevorderd is.
- 7.3. Koper aanvaardt het verkochte onder gestanddoening van voormelde lopende (onder)huurovereenkomsten met Nova-college en verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud van deze huurovereenkomst. Verkoper staat er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst het verkochte niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
- 7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

baten, lasten en canons

8. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van koper met ingang van de feitelijke levering.
- De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopprijs.

hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

- 9.1 Indien koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:
- de (rechts)personen die koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
 - de (rechts)personen die koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
 - de (rechts)personen die koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 9.2. De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 10.1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.
- 10.2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd

dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen, overeenkomstig het bepaalde in de hierna te noemen Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem.

10.3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van de eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de eigendomsoverdracht danwel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de

14 —

in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

- 10.4. Indien koper na de overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door hem is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

ingebrekestelling, ontbinding, faillissement, beslag

- 11.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van 16.3.
- 11.2. Indien koper voor het verlijden van de leveringsakte:
- in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - surséance van betaling heeft gekregen; of
 - executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd,
- is verkoper bevoegd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.
- 11.3. Indien koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen – daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom is koper in verzuim en heeft verkoper de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een on-

middellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

- b. de koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete (zonder rechterlijke tussenkomst) te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 11.4. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 11.5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.
- 11.6. De in lid 3 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 en 6 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en koper door de notaris zijn betaald.

energielabel

- 12. Verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de leveringsakte ook niet aanvragen.

16 —

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van dit koopcontract geen energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is overhandigd casu quo dat dit document ook niet bij het ondertekenen van de leveringsakte zal worden overhandigd en aanvaardt de gevolgen en risico's daarvan. Koper verklaart verkoper te vrijwaren voor iedere aanmaning of aanspraak ter zake.

Koper verklaart door de notaris te zijn geweest op de gevolgen verband houdende met de afwezigheid van vorenbedoeld energielabel en verklaart de notaris te vrijwaren voor iedere aanmaning en/of aanspraak ter zake.

domicilie

13. Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

registratie koopovereenkomst

14. Partijen geven de notaris hiermee geen opdracht deze koopakte in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.

ontbindende voorwaarden

- 15.1. Deze overeenkomst van koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:
 - a. koper niet uiterlijk op **27 oktober 2017** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van de koopprijs onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende geldverstrekende instellingen gebruikelijk zijn en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste twee afwijzingen van twee hiervoor bedoelde erkende geldverstrek-

kende instellingen aan verkoper en aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de koop wil ontbinden; en/of

- b. het verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte niet vrij staat het verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en) en/of toestemming.

- 15.2. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de **eerste werkdag** na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overlegd.

Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

totstandkomingsvoorbehoud

- 16.1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring middels een besluit is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders [en nadat de Gemeenteraad haar zienswijze heeft gegeven].
- 16.2. De instemming c.q. goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders (besluit) [en de zienswijze van de Gemeenteraad] gelden zodoende

18 —

- als constitutieve vereisten voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
- 16.3. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders [en de Gemeenteraad haar zienswijze niet heeft gegeven], komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 van het Burgerlijk Wetboek.
- 16.4. Zolang het totstandkomingsvoorbehoud geldt en er nog géén 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.

Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem

17. Op deze overeenkomst van koop en verkoop zijn uitdrukkelijk van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten, waarbij de gemeente Haarlem een onroerende zaak verkoopt en vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel (**bijlage 7**). Van deze Algemene Verkoopvoorwaarden gelden tussen partijen alleen de volgende hoofdstukken en artikelen, welke gewijzigd en aangevuld, luiden als volgt:

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- | | |
|------------------------|---|
| grond | de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst; |
| notariële akte | de voor de overdracht vereiste akte van levering; |
| onroerende zaak | de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren; |
| overdracht | juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers; |

koopovereenkomst de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevegd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadever-

goeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.

7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast
8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN UITDRUKKELIJK VAN TOEPASSING

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Verplichting tot medewerking aan vestiging erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen

1. Koper verplicht zich jegens verkoper ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het (de) naastgelegen gebouw(en), mee te werken aan het vestigen van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten dan wel kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien hiertoe verzocht wordt, met als doel dat de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt bovenstaande voor wat betreft de bereikbaarheid, de aanwezigheid, het onderhoud en het gebruik van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.
3. Indien in het verkochte kabels, leidingen, rioleringen en waterafvoeren aanwezig zijn, dan zal koper op dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken oprichten, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten of diepwortelende bomen of struiken planten, tenzij hij hiervoor toestemming heeft verkregen van de (economisch) eigenaars en/of gebruikers van voornoemde kabels, leidingen, rioleringen etc.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.10, 3.9, 3.11, 3.12 alsmede het onderhavige artikel 3.16 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zodanig, dat opvolgers in de eigendom of beperkt genotsrecht hetzij onder algemene, hetzij onder

bijzondere titel - waaronder mede worden begrepen de gebruikers van het registergoed, zodat deze eveneens aan de genoemde verplichtingen geacht zullen worden te zijn gebonden - daaraan jegens de verkoper gebonden zijn.

2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

nederlands recht

18. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

ontvangen stukken

19. Koper verklaart (een kopie) van de volgende stukken te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn:
 - eigendomsbewijzen verkoper;
 - kadastrale kaart;
 - kadastraal uittreksel;
 - taxatierapport opgesteld door Wagenhof d.d. 24 november 2016;

- de in artikel 6.4.1. genoemde rapporten en brieven.

algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

20. Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde “Algemene Voorwaarden”, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan deze koopovereenkomst gehecht (**bijlage 8**). Koper en verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.sbv.nl.

slotverklaring

- 21..1 Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.
- 21..2 Verkoper en koper verklaren voorts nog dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

(handtekeningenpagina volgt)

26 —

Ondertekend te _____ op _____ 2017

verkoper

Gemeente Haarlem
voor deze: J.H. Kappers
titel: afdelingsmanager Vastgoed

koper

Spaarnelands N.V.
voor deze: R. Oosting
titel: directeur

bijlagen

- bijlage 1: aanbiedingsbrief DTZ Zadelhoff d.d. 22 december 2016
- bijlage 2: acceptatiebrief koper d.d. 1 maart 2017
- bijlage 3: uitgiftetekening d.d. 4 augustus 2017 met nummer: 17406
- bijlage 4: erfdiensbaarhedenonderzoek d.d. ## 2017
- bijlage 5: (titel)onderzoek naar ingeschreven akten d.d. 16 maart 2017
- bijlage 6: brief bureau Bodem d.d. 17 maart 2016 en d.d. 27 juli 2017
- bijlage 7: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (6 juli 2004)
- bijlage 8: Algemene Voorwaarden SBvG

concept