

# Verkoopovereenkomst

grond nabij Schalkwijkerstraat /J.J. Hamelinkstraat

d.d. 30 oktober 2018

1. De ondergetekende, de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, geboren te Amsterdam op 8 maart 1953, houder van rijbewijs met nummer 496834205, die in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot ondermandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem te vertegenwoordigen welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366;

De gemeente Haarlem: hierna te noemen: verkoper

2. Shelly Beheer B.V., gevestigd IJmuiderslag 9, 1974 VV IJmuiden , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34299907, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Michelle Vriends, geboren te Kaapstad, Zuid-Afrika, op 20 september 1969 als zelfstandig bevoegd bestuurder;  
Voornoemde vennootschap Shelly Beheer B.V., hierna te noemen: koper

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

Nemen in aanmerking:

- Partijen hebben met elkaar een anterieure overeenkomst Schalkwijkerstraat 153 afgesloten.
- Koper bouwt voor eigen rekening en risico in het Plangebied 17 appartementen en maisonnettes en een aantal parkeerplaatsen, conform de uit de omgevingsvergunning volgende parkeernorm.
- Partijen maken afspraken inzake de overdracht van gemeentegrond en leggen deze vast in de onderhavige verkoopovereenkomst;

En komen, met inachtneming van vorenstaande overwegingen het volgende overeen:

## **Artikel 1** **Koop en verkoop**

Verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt:  
een perceel gemeentegrond, plaatselijk bekend als nabij J.J. Hamelinkstraat 153, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 1664 (gedeeltelijk),



ter grootte van ca. 53 m<sup>2</sup>, zoals in **bijlage 1** op de uitgiftetekening met nummer

17602 d.d. 22-12-2017 met arcering is aangegeven, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten worden toegekend voor de koopprijs van € 48.489,00 (achtenveertigduizend vierhonderdneuentachtig euro) (Prijspeil oktober 2018) exclusief BTW en exclusief overige kosten koper,

voormelde perceel hierna te noemen: de onroerende zaak

**Artikel 2** **Totstandkomingsvoorbehoud nvt**

**Artikel 3** **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en zij vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De Verkoopvoorwaarden zijn als **bijlage 2** aan deze verkoopovereenkomst gehecht.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend zodra er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 2.3 lid 3 wordt gewijzigd in :

Indien de onroerende zaak door koper in gebruik genomen wordt voordat juridische levering heeft plaatsgevonden, komen de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.

Artikel 2.5 wordt niet van toepassing verklaard.

Artikel 2.11 wordt gewijzigd in artikel 6 Bodemverontreiniging

Artikel 2.18 is niet van toepassing

Artikel 2.20 wordt aangevuld met:

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.2 lid 2 wordt gewijzigd in: Binnen vier jaar na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.



**Bestemmingsbeding**

De onroerende zaak maakt onderdeel uit van een bouwplan welke is bestemd voor de bouw van in totaal 17 appartementen en parkeervoorzieningen conform de uit de omgevingsvergunning volgende parkeernorm conform de afspraken in de Anterieure Overeenkomst inzake herontwikkeling Schalkwijkstraat nabij 153 d.d.

Met nummer 2018/

De huidige grondprijs is gebaseerd op de dit bouwplan en dient overeenkomstig te worden uitgevoerd.

Wanneer wordt afgeweken van dit bouwplan vanwege intensivering, dient de koper voor deze intensivering alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.

**Artikel 5** **Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10, 3.11 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 4 van deze verkoopovereenkomst zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van de onroerende zaak.

**Artikel 6** **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 7d van deze overeenkomst, 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 7** **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 het nabijgelegen deel van de J.J. Hamelinkstraat. 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 15 november 2016 met kenmerk STZ/MIL/2016/519826 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 en de bodemkwaliteitskaart gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond licht tot plaatselijk sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. In de ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen gemeten. De gemeten gehalten zijn vergelijkbaar met de gehalten zoals die bekend zijn uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem. In dat onderzoek zijn lichte verontreinigingen met enkele metalen in het grondwater aangetroffen. Er is geen onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. 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 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.

e. Vanaf de feitelijke levering van de onroerende zaak draagt de koper het risico van de onroerende zaak 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 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.

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

#### **Artikel 8**      **Ingebruikname onroerende zaak**

- a. Voorafgaande aan de ingebruikname van de onroerende zaak dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de landmeter van de afdeling Data, Informatie & Analyse (DIA). Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk (via [dia@haarlem.nl](mailto:dia@haarlem.nl)) een afspraak te maken met de landmeter(14 023). De onroerende zaak wordt in de huidige staat geleverd.
- b. Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding bij het Kadaster ([www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic)) zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn. Koper is zelf verantwoordelijk voor de opdracht en de kosten voor het eventueel noodzakelijk verleggen van de aanwezige kabels en leidingen in de onroerende zaak.

#### **Artikel 9**      **Levering van de onroerende zaak**

De onroerende zaak wordt juridisch geleverd na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning van het in de Anterieure Overeenkomst Schalkwijkerstraat 153 opgenomen bouwplan.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van ondertekenen van de akte van levering.

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 Verkoopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

De Gemeente Haarlem heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld.

Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de Optieovereenkomst.

Door ondertekening van de Overeenkomst, verklaart de contractpartij met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-bestuur/2017/13-juli/17:00/Vaststellen-Beleidsregel-Integriteit-en-Overeenkomsten-BIO-en-Beleidslijn-gemeente-Haarlem-voor-vastgoedtransacties-in-het-kader-van-de-Wet-Bibob/> Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.  
  
Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
  - a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
  - b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
  - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van

toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:

- direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
  - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over contractpartij zeggenschap hebben;
  - aan contractpartij vermogen verschaffen;
  - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;
- 4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal Contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde

partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.

- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de contractpartij en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
  - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
  - Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
  - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
  - Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
  - Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
  - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
  - Contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
  - ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.





12

Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.

13

Indien de gemeente de overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de koopsom, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Contractpartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

**Artikel 12**      **Notaris**

De juridische levering van de onroerende zaak zal plaatsvinden bij Blank Prevoo van Bolhuis notarissen, Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem, telefoon 023- 531 6355.

**Artikel 13**      **Ontbindingsrecht**

- a. Partijen hebben het recht de overeenkomst te ontbinden als het in artikel 4 van deze overeenkomst en in de Anterieure Overeenkomst genoemde bouwplan geen doorgang vindt.
- b. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden indien uiterlijk op 1 maart 2019 formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend

**Artikel 14**      **Overige bepalingen**

In aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

- a. Over de levering van de onroerende zaak is omzetbelasting verschuldigd omdat de onroerende zaak een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 artikel 11, vierde lid.
- b. Koper draagt zelf zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen.
- c. De kosten voor de te verleggen kabels en leidingen komen voor rekening van koper.

**Artikel 13**      **Bijlagen**

---

Schalkwijkerstraat nabij J.J. Hamelinkstraat 153 verkoopovereenkomst grond – HLM II, Q, 1664 (ged.) 53 m2  
2017/621983

1. Van deze overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:
  - Bijlage 1: Situatietekening (tekeningnummer 17602 dd. 22-12-2017)
  - Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij Raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.
  - Bijlage 3: brief afd. Milieu 2016/519826 bodeminformatie.
  
2. Bovenstaande bijlagen zijn van toepassing op deze overeenkomst en maken daar onverbreekelijk deel van uit. Partijen verklaren voornoemde bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

**Artikel 15      Ondertekening**

De verkoper,  
gemeente Haarlem

De koper,  
Shelly Beheer B.V.

Haarlem d.d.

plaats en datum,