

## **AANKOOPOVEREENKOMST**

Grond nabij Zuid Schalkwijkerweg 58

Versie 18 februari 2019

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem) te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldende Mandateringsbesluit, vertegenwoordigd door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, geboren te Amsterdam op 8 maart 1953, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, welke gemeente is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34369366, hierna te noemen **koper**;

en

Haarlem Zuidst B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67761437 statutair gevestigd te Wassenaar en feitelijk gevestigd te Rijksstraatweg 667 te Wassenaar, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door AIVM Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 55506178 statutair gevestigd te Amsterdam en feitelijk gevestigd te Rijksstraatweg 667 te Wassenaar, in haar/zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door mevrouw L.M. van Kampen – Janssen en de heer J.J. van Kampen, beiden in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurder; hierna te noemen: **verkoper**;

**Komen overeen als volgt:**

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

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond gelegen nabij Zuid Schalkwijkerweg 58 te Haarlem, groot ca. 1.735 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, nummer 3687 (gedeeltelijk), één en ander zoals op de aan deze akte als bijlage gehechte tekening van Urban Design d.d. 18 februari 2018 met rode omlijning aangegeven, voor de koopprijs van € 1,- (zegge één euro) te vermeerderen met kosten koper en btw, hierna te noemen: **de onroerende zaak**.

### **Artikel 2 Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereist instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.



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

### **Artikel 3**      **Staat van overdracht**

1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte met alle daarbij horende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen. Uitgangspunt is dat verkoper de grond inricht als openbaar gebied conform het gemeentelijk technisch programma van eisen d.d. ... (Bijlage 1)
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - de laatste akte van **eigendomsoverdracht**
  - de laatste akte van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, danwel van overige zakelijke rechten.
3. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden.
4. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bestemming openbaar gebied nodig is. Het terrein dient geschikt te zijn o.a. als rijweg voor auto's, motoren, fietsers, voetgangers en hulp en nooddiensten.
5. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 5 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van maatregelen. Het risico terzake van huidige en/of toekomstige bodemverontreiniging van het verkochte is vanaf het moment van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van koper.
6. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.

### **Artikel 4**      **Aanvaarding en Levering**

1. De akte van levering wordt uiterlijk ondertekend binnen een week na afronding van de inrichtingswerkzaamheden van de onroerende zaak door verkoper en ondertekening van het proces verbaal van schouw door koper. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De akte van levering zal



worden verleden bij Blank Prevoo van Bolhuis Notarissen, Wilhelminastraat 30, 2011 VM te Haarlem.

2. De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering op de derdengeldrekening van de notaris zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
3. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.
4. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom volledig is betaald of de koper kan de onroerende zaak met goedvinden van verkoper in gebruik nemen.
5. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik openbaar gebied nodig zijn. Voor kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze koopovereenkomst staat verkoper niet in.
6. De eventuele ingebruikgeving van het verkochte aan de koper voorafgaand aan de levering daarvan zal tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.

**Artikel 5**      **Kosten en Belastingen**

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper.

**Artikel 6**      **Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken**

1. In afwijking van het gestelde in artikel 4 lid 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding van de onroerende zaak bij akkoord door beide partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. Indien de koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat verkoper er voor in, dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd wordt opgeleverd.

**Artikel 7**      **Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.



2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum feitelijke en/of juridische levering bij de notaris.  
De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

**Artikel 8**      **Ondeelbaarheid**

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

**Artikel 8**      **Boetebepaling**

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 15 werkdagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 1 vermelde termijn voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.  
Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt, dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.



4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. Dit artikel heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

**Artikel 9**      **Domicilie**

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 4 lid 1 genoemde notaris.

**Artikel 10**    **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.

**Artikel 11**    **Bekendheid inhoud koopakte**

1. Verkoper staat er voor in dat door hem zodanige informatie is verschaft dat koper in staat is te beoordelen of het verkochte de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik door koper op grond van de overeenkomst nodig is.
2. 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.

**Artikel 12**    **Nadere voorwaarden**

In aanvulling gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:  
n.v.t.

De verkoper,

De koper,

Haarlem Zuidst B.V.  
De heer J.J. van Kampen  
De verkoper,

Gemeente Haarlem  
De heer H.F.L. Wals



Haarlem Zuidst B.V.  
Mevrouw L.M. van Kampen-Janssens

plaats en datum:

plaats en datum:

Bijlagen:

1. Technisch Programma van eisen inrichting openbaar gebied d.d. ...