

VERKOOPOVEREENKOMST

**kavel Watze Hilariusweg – hoek A.
Hofmanweg**

De ondergetekenden:

20211221

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende Zijlvest 39, 2013 DC te Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, houder van rijbewijs met nummer 5726444297, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer/....., d.d.....20.....;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: **verkoper**;

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bals Nederland B.V. statutair gevestigd te Heemstede, met adres Watze Hilariusweg 6, 2031 AA Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34134802 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Guido Michel van Belleghem, ten deze handelende als zelfstandig bevoegd directeur.

hierna te noemen: **Koper**;

OVERWEGENDE

Dat in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder Noordkop conform het Convenant Waarderpolder 2020-2025 gesprekken zijn gevoerd met een kandidaat voor kavel 2309. Dat de gemeente het voornemen heeft om die kavel te verkopen ten behoeve van de uitbreiding van Bals Nederland B.V. gevestigd aan de Watze Hilariusweg 6 voor de nieuwbouw en bijbehorende parkeerplaatsen.

Op 30 mei 2000 is Bals Nederland B.V. ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met als hoofdactiviteit de import en export van en de Vervaardiging van elektrische en elektronische kabels, schakelaars, stekkers, stopcontacten en van schakel- en verdeelinrichtingen.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

1. een perceel bouwgrond, gelegen aan de Watze Hilariusweg hoek A. Hofmanweg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem 02**, sectie **N**, nummer **2309** groot ca. **1783 m²**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met ordernummer 6235149;

grondverkoop Watze Hilariusweg hoek A. Hofmanweg – Bals B.V.
Verseon: 2021/0671323

1/5

Paraaf verkoper

Paraaf koper



hierna te noemen: **het Verkochte**, zoals op bijgaande tekening nummer 2021/120-160 wijz. B d.d. 8 december 2021 met arcering is aangegeven. (Bijlage 1) en waarop de bouwgrens conform het vigerend bestemmingsplan is aangegeven met een rode horizontale lijn.

Artikel 2 **Koopprijs**

De koopprijs van het verkochte bedraagt **€ 588.390,00** (zegge: vijfhonderd achtentachtig duizend driehonderdnegentig euro) exclusief omzetbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil juni 2021).

Artikel 3 **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020 (Bijlage 2) van toepassing (vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019, nummer 2019/813237) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, (Bijlage 2) met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn *behoudens* de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.6.1 wordt aangevuld met:

De juridische levering vindt plaats binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop ten overstaan van een nog nader door koper te bepalen (Haarlemse) notaris.

2. Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.7, 3.8, 3.11, 3.12 en 3.13 van toepassing.

Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd in:

Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte en delen van de op te richten bebouwing, niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

Artikel 4 **Bestemmingsbeding**

De grond heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden met kantoor'.
"Het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de beleidsregels parkeernormen 2015, zoals opgenomen in het Parapluplan parkeernormen 2018 en wordt definitief bepaald na toetsing van het bouwplan (omgevingsvergunning).

Artikel 5 **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 6 sub e (toerekenbare tekortkoming) van deze koopovereenkomst.

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 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. De verkoper verwijst naar de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 2 april 2020 met kenmerk PCM/2020/305790 en het 'Verkennd bodemonderzoek incl. asbest Watze Hilariusweg, hoek A. Hofmanweg te Haarlem (Grondslag bodemkwaliteitsbureau, project 32506, d.d. 2 april 2020) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.
- c. Op basis van het bodemonderzoek gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) licht verontreinigd is met kwik, lood, PAK en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. In de bovengrond is analytisch geen asbest en PFAS aangetoond.
- d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan hierboven vermeld.
- 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 het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit het onder lid b genoemde onderzoek 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.
- f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van het verkochte 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 het verkochte aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. 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 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 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.

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 vijf jaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 7 Ingebruikname grond

- a. Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding bij het Kadaster (www.kadaster.nl/klic) zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.
- b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het Kadaster. Koper draagt zelf zorg voor het maken van een afspraak hiertoe.

Artikel 8 Overige bepalingen

In afwijking/aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

- a. De onroerende zaak is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering in

grondverkoop Watze Hilariusweg hoek A. Hofmanweg – Bals B.V.
Verseon: 2021/0671323

4/5

Paraaf verkoper

Paraaf koper



- de BTW-sfeer kan plaatsvinden.
- b. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen.
 - c. Koper aanvaardt de verplichting om de nieuwbouw en het terrein duurzaam en circulair te ontwikkelen zoals opgenomen in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder ten behoeve van de uitbreiding Bals, welke als Bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht. De concrete verplichtingen zijn weergegeven in agendapunt 1.3 van onderstaande Commissie Vergadering <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2020/24-september/17:10/Circulaire-gronduitgifte-in-de-Waarderpolder/>
 - d. Koper verklaart te voldoen aan de vestigingseisen conform het convenant Waarderpolder en de verplichting van het realiseren van minimaal 8 arbeidsplaatsen per 1000 m² aangekochte grond.

Artikel 9 Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/120-116-
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief resultaten milieuonderzoek 2 april 2020 met kenmerk PCM/2020/305790.
4. Overzicht Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder VOLGT NOG

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2021

Verkoper,
.....

de heer drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem

Haarlem, d.d. 14-01- 2021

Koper,
.....

Naam G. M. van Belleghem
namens Bals Nederland B.V.