

# AANKOOPOVEREENKOMST

Grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat

De ondergetekenden:

1. Stichting Elan Wonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775, statutair gevestigd te Haarlem en feitelijk gevestigd aan het Houtplein 29 te (2012 DE) Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Heilbron in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: *Verkoper*,

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, hierna te noemen: *Koper*;

ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als: *Partijen*.

Nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de ontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem door Verkoper sluiten Partijen een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst waarin zij hebben vastgelegd dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een grondtransactie zal plaatsvinden en dat de uitvoering hiervan zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst.
2. In de onderhavige overeenkomst worden de afspraken omtrent de aankoop ten behoeve van de grondruil vastgelegd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

Vier percelen, plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2 t/m 112, kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1248 (ged.) en Louis Pasteurstraat 116 t/m 142 kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1249 (ged.) en Roordastraat 2 t/m 28 kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1250 (ged.), tezamen groot ca. 1.833 m<sup>2</sup>, zoals met groene kleur is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 27 mei 2021, met nummer 21036 welke

als Bijlage A aan deze overeenkomst is gehecht, en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend; hierna te noemen: *het Gekochte*.

Artikel 2 Koopprijs

Conform de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022 stellen partijen de waarde van het Gekochte op € 533.000 (zegge: vijfhonderd vierendertigduizend euro) exclusief overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil 2022).

Artikel 3 Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de feitelijke levering, derhalve 'as is'.
2. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 6, de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het Gekochte, met inachtneming van het hiervoor in lid 2 bepaalde, te gebruiken als openbare ruimte.
3. Het gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
4. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht en wordt niet verrekend.
5. Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering vindt plaats uiterlijk twee weken voor de start van de aanleg van de openbare ruimte door Koper. Deze juridische levering vindt plaats met de levering van de gemeentegrond aan Verkoper zoals bepaald in de "Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem" (Bijlage C), ten kantore van notaris Batenburg te Haarlem of zoveel eerder of later als Partijen met elkaar overeenkomen. Verkoper kan schriftelijke toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. Koper kan het Gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of Koper kan het Gekochte met goedvinden van Verkoper in gebruik nemen.
4. De ingebruikgeving kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Indien het Gekochte door Koper in gebruik genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van Koper.

**Artikel 5**      Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de te verkopen gronden en de aangekochte gronden komen partijen het navolgende overeen:

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes grond 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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425 en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de te ruilen grond.
- c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
- d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.
- e. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- f. De feitelijke levering van de te ruilen grond vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen grond.

**Artikel 6**      Kosten

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst en de levering zijn voor rekening van de Verkoper.

**Artikel 7**      Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde met betrekking tot de juridische levering in artikel 5 onder 1

kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide Partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.

2. Indien Koper het Gekochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat Verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten.

#### Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Gekochte komt 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 het Gekochte 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. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen een met Koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

#### Artikel 9 Ondeelbaarheid

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

#### Artikel 10 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en Partijen kiezen ter zake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 2 lid 2 genoemde notaris.

#### Artikel 11 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 12 Samenhang met verkoopovereenkomst

Deze overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem" (Bijlage C) een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze koopovereenkomst is de Verkoopovereenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept. Ontbinding na juridische levering wordt door Partijen expliciet uitgesloten.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. .... 2022

Haarlem, d.d. .... 2022

Verkoper,

Koper,

.....

.....

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

Mevrouw H. Heilbron  
Bestuurder  
Stichting Elan Wonen

Bijlagen

- A. Gronduitgiftetekening d.d. 27 mei 2021, met nummer 21036
- B. Brief resultaten milieuonderzoek gemeente Haarlem d.d. 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425
- C. Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem

# VERKOOPOVEREENKOMST

Grond Louis Pasteurstraat in Haarlem

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te (2013 DC) Haarlem, Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, hierna te noemen: *Verkoper*;

en

2. de Stichting: Stichting Elan Wonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775, statutair gevestigd te Haarlem en feitelijk gevestigd aan het Houtplein 29 te (2012 DE) Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Heilbron in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: *Koper*;

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als *Partijen*;

Nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de ontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem door Koper sluiten Partijen een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst waarin zij hebben vastgelegd dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een grondtransactie zal plaatsvinden en dat de uitvoering hiervan zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst.
2. In de onderhavige overeenkomst worden de afspraken omtrent de verkoop ten behoeve van de grondruil vastgelegd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

- a. de kavel gemeentegrond plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B, kadastraal bekend gemeente Haarlem HLM02, sectie Q, nummer 2886, groot ca. 591 m<sup>2</sup> zoals met de letter A en blauwe kleur en arcering is aangegeven op bijgevoegde uitgiftekening d.d. 15 december 2022 welke als Bijlage A aan deze overeenkomst is

gehecht en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend, hierna: 'Kavel A';

- b. de 2 kavels gemeentegrond plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B, kadastraal bekend gemeente Haarlem HLM02, sectie Q, nummer 2441 (ged.), groot ca. 492 m<sup>2</sup> zoals met de letters B en blauwe kleur en arcering is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 15 december 2022 welke als Bijlage A aan deze overeenkomst is gehecht en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend, hierna: 'Kavel B';

hierna te noemen: *het Verkochte*.

## Artikel 2 Koopprijs

Conform de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022 bedraagt de koopprijs van het Verkochte bedraagt in totaal € 533.000 (zegge: vijfhonderd tweeëndertigduizend euro) (exclusief kosten koper), prijspeil 2022, welke koopprijs als volgt wordt uitgesplitst:

- a. € 290.861 (zegge: tweehonderdnegentigduizend achthonderd eenenzestig euro), exclusief omzetbelasting voor Kavel A;
- b. € 242.139 (zegge: tweehonderdtweeëntigduizend honderd negenendertig euro), exclusief overdrachtsbelasting voor Kavel B.

## Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de in Bijlage B bij deze overeenkomst gevoegde Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 met besluitnummer 2019/813237 ze vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, met dien verstande dat:

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

Er wordt als volgt afgeweken van artikel 2.2:

In afwijking van artikel 2.2 is de grondprijs tot stand gekomen op basis van de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022.

Artikel 2.6 lid 1 wordt aangevuld met:

"De juridische levering vindt plaats uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden voor de herontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem, mits aldan daarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen, ten kantore van notaris Batenburg te Haarlem of zoveel eerder of later als partijen met elkaar overeenkomen. De Gemeente kan schriftelijke toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan

aan de toestemming voorwaarden verbinden.”

Artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is niet van toepassing

Van hoofdstuk 3 is alleen artikel 3.13 van toepassing: Overdracht in huidige staat, alsmede 3.9 (ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen). De in artikel 3.9 bedoelde datum is 1 mei 2026, in de zin dat uiterlijk op die datum sprake moet zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die de bouw van de woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem mogelijk maakt.

Artikel 5 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is bestemd voor de realisatie van woningen. Koper is gehouden het Verkochte te be-/verbouwen in overeenstemming met voornoemde bestemming.

Artikel 6 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 5 en artikel 10, lid 4 van deze overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 8, sub e van deze Overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 8 Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de aan te kopen gronden en de verkochte gronden komen partijen het navolgende overeen:

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes grond 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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425 en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of



kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de te ruilen grond.

- c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
- d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.
- e. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- f. De feitelijke levering van de te ruilen grond vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen grond.

#### Artikel 9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

#### Artikel 10 Overige bepalingen

1. Het Verkochte zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn.
2. Koper draagt zorg voor en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen voor de bouw van woningen op het Verkochte.

3. De levering van de grond van Kavel A betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 wet OB 1968 en is derhalve belast met BTW conform artikel 11 lid 1 a ten eerste Wet OB 1968. De voorwaarde om Kavel A BTW belast te leveren is dus dat onbebouwde grond wordt geleverd die bestemd is om bebouwd te worden. De levering van Kavel B geschiedt niet in de BTW-sfeer en is derhalve belast met overdrachtsbelasting. Als de fiscus van mening is dat de 2 gronden van Kavel B toch in de BTW-sfeer geleverd moeten worden, dat legt de Gemeente dit risico door aan Elan.
4. Deze Overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Aankoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem" (Bijlage D) een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze Verkoopovereenkomst is de Koopovereenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept.

Artikel 11 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 11a Bijlagen

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

- A. Grondruiltekening d.d. 24 januari 2023, met nummer 21036
  - B. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgesteld d.d. 17 december 2019
  - C. Brief resultaten milieuonderzoek gemeente Haarlem d.d. 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425
  - D. Aankoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem
2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*  
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de Overeenkomst voor.

Artikel 12 Domiciliekeuze

Koper kiest woonplaats op het in deze overeenkomst daartoe aangegeven adres .

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. .... 2022

Haarlem, d.d. .... 2022

Verkoper,

Koper,

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

.....  
Mevrouw H. Heilbron  
Bestuurder  
Stichting Elan Wonen