



Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. J. Zeldenthuis
Telefoon 5115107
E-mail: jzeldenthuis@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2009/198897
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 24 november 2009

Onderwerp

Verkoop Bakenesserkerk

DOEL: Besluiten

In het Protocol actieve informatieplicht is vastgelegd, dat vastgoedtransacties boven de € 500.000,- na advies van de commissie Ontwikkeling, ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure).

B&W

1. Het college heeft het voornemen te besluiten tot verkoop van Bakenesserkerk aan de Vrouwestraat 12 te Haarlem aan Stadsherstel Amsterdam N.V. voor een bedrag van € 850.000,- onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college heeft het voornemen de Bakenesserkerk te huren van Stadherstel Amsterdam N.V. voor een huursom welke niet hoger is dan de huursom gebaseerd op onze eigen exploitatiekosten en het hoofd van de afdeling Vastgoed te mandateren deze huurovereenkomst aan te gaan.
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluiten.
4. Het college zendt het voorgenomen besluiten ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.
5. Financiële paragraaf: het bedrag van de verkoop is gelijk aan de aankoopprijs € 850.000,-
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoelichting.

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Bakenesserkerk

Reg. Nummer: 2009/198897

1. Inleiding

Op 06 maart 2009 is door de gemeente Haarlem het schip van de Bakenesserkerk aangekocht t.b.v. de huisvesting met publieksinformatiecentrum voor de afdeling Archeologie. Onlangs heeft de Stichting Stadsherstel Amsterdam gesprekken gevoerd met de afdeling Vastgoed en heeft tijdens die gesprekken aangegeven geïnteresseerd te zijn in de verwerving van de Bakenesserkerk op voorwaarde dat deze weer door de gemeente Haarlem t.b.v. van de huisvesting Archeologische dienst gehuurd zou gaan worden.

In het Raadstuk STZ/VG 2008/198884 werd al gesproken over de afweging koop versus huur doch hiervan werd afgezien aangezien een “gewone” belegger rekent met een winstmarge als opslag van de huur. Ook zal een belegger niet snel het verkregen voordeel van subsidies ten gunste laten komen van de huurder. Stadherstel Amsterdam N.V. zorgt binnen het gebied van de Stelling van Amsterdam, voor duurzaam behoud van monumentaal of beeldbepalend gebouwd erfgoed. Al jaren keert Stadherstel Amsterdam N.V. 5% dividend uit aan haar aandeelhouders, over het algemeen zijn dit grote landelijk opererende bancaire- en verzekeringsinstellingen. Daarnaast wil men de vaste- en variabele kosten op basis van een percentage vergoed hebben. Hierdoor is men vanwege het ideologische karakter van deze Stichting en onder gebruikmaking van de diversen subsidie-mogelijkheden in staat een huur te vragen welke niet hoger zal zijn dan een huur gebaseerd op onze eigen exploitatiekosten.

2. Besluitpunten college

1. Het college heeft het voornemen te besluiten tot verkoop van Bakenesserkerk aan de Vrouwestraat 12 te Haarlem aan Stadherstel Amsterdam N.V. voor een bedrag van € 850.000,- onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college heeft het voornemen de Bakenesserkerk te huren van Stadherstel Amsterdam N.V. voor een huursom welke niet hoger is dan de huursom gebaseerd op onze eigen exploitatie-kosten en het hoofd van de afdeling Vastgoed te mandateren deze huurovereenkomst aan te gaan.
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluiten.
4. Het college zendt het voorgenomen besluiten ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.
5. Financiële paragraaf: het bedrag van de verkoop is gelijk aan de aankoop prijs € 850.000,-
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoelichting.

3. Beoogd resultaat

Deze verkoopovereenkomst dient na bestuurlijke goedkeuring door bij voorkeur een Haarlemse notaris gepasseerd te worden.

4. Argumenten

De huurprijs zal niet hoger zijn dan een huur gebaseerd op onze eigen exploitatiekosten.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Binnen een maand na bestuurlijke goedkeuring zal de akte bij de notaris gepasseerd worden

7. Bijlagen

1. Koopovereenkomst Bakenesserkerk, Vrouwestraat (ter inzage)
2. Locatie tekening
3. Uitgifte tekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem,

gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

- Verkoop van de Bakenerskerk, Vrouwestraat 12 te Haarlem aan Stadsherstel Amsterdam N.V. tegen een koopsom van € 850.000,-- k.k. deelt het college mee dat hij zijn zienswijze op de verkoop heeft gegeven.
- Het aangaan van een huurovereenkomst met Stadsherstel Amsterdam N.V. voor de Bakenesserkerk ten behoeve van de huisvesting van de Archeologische Dienst tegen een huursom welke niet hoger is dan de huursom gebaseerd op onze eigen exploitatiekosten.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

KOOPCONTRACT

Vrouwestraat 12 te Haarlem

De ondergetekenden:

1. de te Haarlem gevestigde publiekrechtelijk rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEM**, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2, Gemeente Haarlem, hierna te noemen: de "verkoper";

2. **STADSHERSTEL HAARLEM N.V.**

.....
....., hierna te noemen: de "koper";

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

a. het volgende registergoed:

het kerkgebouw met ondergrond en verder aanbehoren, staande en gelegen aan de Vrouwestraat 12 te 2011 JV Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D nummer 10624, groot zeven are zeventien centiare, hierna te noemen: het "verkochte";

b. de in artikel 10 bedoelde, zich in of aan het verkochte bevindende roerende zaak/zaken.

De koopprijs bedraagt voor het verkochte: € 850.000,00 de koopprijs bedraagt voor de onder "b." bedoelde zaken: € -

In totaal beloopt de koopprijs derhalve: € 850.000,00 (acht honderd vijftig duizend euro)

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. "koop": de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Schut van Os Notarissen Kwaliteitsrekening, welke rekening wordt aangehouden bij de ING Bank N.V. onder nummer 69.56.63.542, [voor overboekingen vanuit het buitenland: IBAN code NL06 INGB 0695.6635 42 en BIC code INGBNL2A]
3. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. "notaris": mr. B.A.E.A. Berger, dan wel diens waarnemer of associé.

Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
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, is voor rekening van koper.
3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en voor de berekening van deze belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968,

belast met overdrachtsbelasting of met niet-afrekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de leveringsakte, 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.

4. Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, terwijl verkoper en koper samen een/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.

Opgaven door verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
 - b. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, behoudens die welke in artikel 11 zijn vermeld.
 - c. Ten aanzien van het verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet aangekondigd of medegedeeld.
 - d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
 - e. Het verkochte is heden wel opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
 - f. Met betrekking tot het verkochte is thans geen andere subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend dan bij partijen genoegzaam bekend en waarmee in verband nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
 - g. De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
 - h. Met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
 - i. Het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zullen bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
 - j. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen alsdan vrij zijn van enig gebruiksrecht.
- k. Het verkochte is heden niet verhuurd.
 - l. Het verkochte is niet uitgegeven in erfpacht.
 - m. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden dan onder o. vermeld..
 - n. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dan onder o. vermeld.
 - o. Er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan:
Met betrekking tot ten aanzien van het verkochte bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen en andere bijzondere verplichtingen wordt bij deze verwezen naar:

A. een akte van levering, verleden voor notaris mr. J.F. Hofman op één mei negentienhonderd zevenennegentig, ingeschreven ten kantore van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twee mei daarna in register Hypotheken 4, deel 14202, nummer 45, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

POSITIE BAKENESSER TOREN

Onder het verkochte is begrepen de op het vorengemelde kadastrale perceel 8788 staande Bakenesser toren, welke door natrekking met de ondergrond en het kerkgebouw is verbonden. Ten aanzien van bedoelde toren komt aan de koopster geen gebruiksrecht toe, afgezien van de op de begane grond aanwezige ruimte, welke de entree tot het kerkgebouw vormt en mede ter beschikking van de koopster staat ten dienste van de toegang tot het kerkgebouw. De onderhavige toren was en blijft in beheer bij de Gemeente Haarlem, die als uitvloeisel daarvan ook de kosten van onderhoud en herstel van de toren draagt. Ten dienste van de toegang tot de toren wordt hierna in deze akte ten behoeve van de Gemeente Haarlem een erfdienstbaarheid gevestigd.

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Het zal koopster en haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het verkochte, alsook alle gebruikers onder welke titel dan ook verboden zijn het verkochte of enig deel daarvan tijdelijk of permanent te bestemmen en/of te exploiteren op een wijze, welke indruist tegen de oorspronkelijke bestemming van het verkochte als kerkgebouw met nevenruimten voor de uitoefening van de Protestantse eredienst.

Deze verplichting wordt gevestigd als een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Hervormde Gemeente Haarlem dan wel het kerkgenootschap, dat tengevolge van fusie of reorganisatie daarvoor te eniger tijd in de plaats mocht treden. Terzake van het aangaan van deze verbintenis is door de Hervormde Gemeente Haarlem aan de koopster of haar rechtsopvolgers als vorenbedoeld geen vergoeding verschuldigd.

Vastgesteld wordt, dat het hiervoor door de koopster aangegeven gebruik van het verkochte de instemming van verkoopster heeft, onverminderd de mogelijkheid dit gebruik in de toekomst te wijzigen mits niet in strijd met het hiervoor bepaalde.

KETTINGBEDING

Indien koopster of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel wenst (wensen) over te gaan tot vervreemding van het verkochte of een deel daarvan onder verkochte ten deze te begrijpen het registergoed met de in het bijzonder aan het kerkgebouw verbonden roerende zaken als de kerkstoelen en koperen kronen onder vervreemding mede begrepen de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten en de splitsing van het verkochte in appartementsrechten – geldt het volgende:

1. Koopster - waaronder voor de toepassing van dit beding mede te verstaan haar rechtsopvolgers als hiervoor omschreven - dient van het voornemen tot vervreemding kennis te geven aan de Hervormde Gemeente Haarlem, dan wel het kerkgenootschap dat tengevolge van fusie of reorganisatie daarvoor te eniger tijd in plaats mocht treden, voor de toepassing van dit beding hierna te noemen Hervormde Gemeente.
2. De Hervormde Gemeente dient uiterlijk acht weken na verzending van de hiervoor sub 1 bedoelde mededeling door de koopster aan laatstgenoemde te doen weten of zij in beginsel tot koop van het verkochte bereid is.
3. Indien de Hervormde Gemeente overeenkomstig het sub 2 bepaalde te kennen heeft gegeven in beginsel tot koop bereid te zijn zullen de koopsom en de overige verkoopvoorwaarden door partijen in onderling overleg worden vastgesteld.
4. Bij gebreke van overeenstemming over de koopsom uiterlijk acht weken na verzending door de Hervormde Gemeente van haar hiervoor sub 2 bedoelde mededeling zal deze gelijk zijn aan de waarde, vast te stellen door drie deskundigen, waarvan er één door ieder der

partijen en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen tezamen zal worden benoemd.

Bij gebreke van medewerking van één der bij de benoeming van de deskundigen betrokken partijen uiterlijk twee weken na daartoe door de wederpartij te zijn uitgenodigd, geschiedt de benoeming van de ontbrekende deskundige(n) ten verzoeken van de meest gereede partij door de kantonrechter te Haarlem met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

Het in de vorige alinea bepaalde vindt overeenkomstige toepassing indien de beide door partijen benoemde deskundigen niet tot overeenstemming kunnen geraken omtrent de aanwijzing van de derde.

5. Bij gebreke van overeenstemming tussen de overeenkomstig het sub 4 bepaalde benoemde deskundigen omtrent de aan het verkochte toe te kennen waarde, zal deze gelijk zijn aan een/derde gedeelte van de som hunner afzonderlijke taxaties.

De deskundigen brengen van hun waardering ten spoedigste rapport aan partijen uit, bij voorkeur uiterlijk twee weken, nadat de laatste hunner is aangewezen.

De aan hun werkzaamheden verbonden kosten zijn voor rekening van de Hervormde Gemeente en de koopster gezamenlijk, ieder voor de helft.

6. Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen omtrent de overige verkoopvoorwaarden binnen de hiervoor sub 4 bedoelde termijn vindt het hiervoor sub 4 en 5 bepaalde zoveel mogelijk overeenkomstige toepassing.

7. De Hervormde Gemeente dient uiterlijk vier weken na verzending door de deskundigen van hun hiervoor sub 5 bedoeld rapport aan de koopster te doen weten of de koop tegen de blijkens dat rapport vastgestelde koopsom en/of verdere verkoopvoorwaarden gestand wordt gedaan.

8. Ingeval van een bevestigende mededeling van de Hervormde Gemeente als hiervoor sub 7 bedoeld dient de levering van het verkochte of het deel waarop de verkoop en koop betrekking heeft uiterlijk twaalf weken na verzending van die mededeling te geschieden bij akte, te verlijden ten overstaan van een door de Hervormde Gemeente aan te wijzen notaris onder gelijktijdige betaling van de koopsom. De terzake van de levering verschuldigde belastingen, rechten en kosten zijn voor rekening van de Hervormde Gemeente.

Voor het geval tussen partijen in onderling overleg overeenstemming over de koopsom en verdere verkoopvoorwaarden is bereikt vangt vorenbedoelde termijn aan op het tijdstip, waarop van die overeenstemming is gebleken.

9. Indien de Hervormde Gemeente te kennen geeft van koop af te zien, dan wel voor koop geen belangstelling te hebben, alsook bij gebreke van enige mededeling als hiervoor sub 2 dan wel 7 bedoeld binnen de daar gestipuleerde termijnen, en voorts indien de Hervormde Gemeente na daartoe door de wederpartij te zijn uitgenodigd weigerachtig of nalatig is mede te werken aan de levering van het gekochte overeenkomstig het hiervoor sub 8 bepaalde is de koopster gedurende twaalf maanden nadat zich zodanige omstandigheid heeft voorgedaan gerechtigd over te gaan tot verkoop en levering van het verkochte of het deel daarvan waarop haar sub 1 bedoelde mededeling betrekking had aan een derde mits niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden als ten opzichte van de Hervormde Gemeente van kracht waren.

10. Indien als uitvloeisel van het hiervoor sub 9 bepaalde verkoop en levering van het verkochte of een deel daarvan door koopster aan een derde plaatsvindt blijven de uit het onderhavige hoofdstuk Kettingbeding jegens de Hervormde Gemeente voortvloeiende verplichtingen onverlet bij elke volgende verkoop en levering van het verkochte aan een derde.

Daartoe dient het in het onderhavige hoofdstuk bepaalde in elke volgende akte van levering met betrekking tot het verkochte of een deel daarvan te worden opgenomen, de daaruit voortvloeiende verplichtingen door de overdragende partij te worden opgelegd aan de

verkrijger, die zich jegens de Hervormde Gemeente tot nakoming daarvan dient te verbinden, welke verbintenis door de overdragende partij namens de Hervormde Gemeente als waarnemende haar belangen bij die akte dient te worden aanvaard. Een afschrift van de desbetreffende akte dient ten spoedigste na het verlijden daarvan aan de Hervormde Gemeente te worden toegezonden.

11. Mits van haar verlangen daartoe uiterlijk vier weken na verzending van het hiervoor sub 5 bedoelde rapport aan de Hervormde Gemeente kennisgevende heeft de koopster het recht te doen weten dat door haar van de voorgenomen verkoop aan de Hervormde Gemeente wordt afgezien.

In dat geval is de koopster niet bevoegd tot verkoop en levering aan een derde over te gaan zonder de Hervormde Gemeente van dit voornemen te hebben kennis gegeven, waarna het in dit hoofdstuk bepaalde opnieuw toepassing vindt.

12. Indien de koopster of een van haar rechtsopvolgers niet voldoet aan enige verplichting uit het onderhavige hoofdstuk voortvloeiende, dan wel handelt in strijd met enige daarin opgenomen bepaling wordt door de nalatige partij ten behoeve van de Hervormde Gemeente een terstond opeisbare en opvorderbare, niet voor schuldverrekening vatbare boete groot vijftig duizend gulden (f. 50.000,--) verbeurd, onverminderd het recht van de Hervormde Gemeente op vergoeding van werkelijk geleden of nog te lijden schade, te maken kosten en te derven interesten, indien daartoe termen zijn. Bedoeld bedrag ad vijftig duizend gulden (f. 50.000,--) wordt elke vijf en twintig jaar, voor het eerst op een mei tweeduizend tweeëntwintig en zo vervolgens, verhoogd met vijf en twintig procent, zijnde derhalve twaalfduizend vijfhonderd gulden (f. 12.500,-).

13. Alle uit vorenstaande voortvloeiende mededelingen, onverschillig van welke aard, dienen alleen en uitsluitend te geschieden bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, tenzij de partij aan wie de mededeling is gericht in enig geval jegens de wederpartij te kennen heeft gegeven met een andere wijze van berichtgeving genoegen te nemen.

B. een akte van levering, verleden voor genoemde notaris Hofman op zes mei éénduizendnegenhonderdzevenennegentig, ingeschreven ten kantore van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam de volgende dag in register 4, deel 14230, nummer 20, waarbij door verkoper het mede bij de sub A bedoelde akte in eigendom verkregen woonhuis met erf Vrouwestraat 10 te 2011 JV Haarlem, destijds uitmakende het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 1745 en een deel van het inmiddels vervallen kadastraal perceel 8788 in gemelde gemeente en sectie uitmakende, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Tussen het bij deze verkochte, het voormeld kadastraal perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 1745 en een gedeelte van perceel 8788 dier gemeente en sectie uitmakend, en het aan verkoopster in eigendom blijvend gedeelte van gemeld perceel 8788, het kerkgebouw met toren en aangrenzende kleine berging uitmakend, worden bij deze de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, welke vestiging over en weer door de eigenaren van beide erven wordt aanvaard, te weten:

A. over en weer ten behoeve en ten dienste van beide percelen:

a. die van gootrecht, waterloop en drop voor de afvoer van hemel- en menagewater door de bestaande goten, buizen en riolen.

b. die van inankering en inbalking, overbouw en overstek, indien en voorzover gedeelten van het ene perceel in- of uitsteken in of boven het andere een en ander ter bestending van de bestaande toestand.

B. ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan verkoopster in eigendom blijvend perceel die van overpad om door de naast het woonhuis gelegen tuin met pad van en naar de

Vrouwestraat door de bestaande poort naar en van de ingang van de kerk in de Bakenessertoren te komen en te gaan alsook om door die tuin met pad van en naar de openbare weg en van en naar de ingang in de Bakenessertoren naar en van de bij de kerk behorende naast de berging van het verkochte gelegen berging te komen en te gaan; van deze erfdienstbaarheid zal gebruik mogen worden gemaakt te voet, dan wel met aan de hand meegevoerde rijwielen en andere voertuigen met inachtneming van de door de thans bestaande situatie gegeven mogelijkheden en het hierna onder "Nadere regelen inzake gebruik tuin en pad" sub a bepaalde.

De kosten van onderhoud en herstel van de voor de uitoefening van vorenomschreven erfdienstbaarheden benodigde werken zijn:

- a. voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van elk der erven indien en voorzover die werken ten behoeve van beide erven strekken, en wel voor ieder voor de helft.
- b. voor rekening van de eigenaar van het desbetreffend erf, indien en voorzover die werken slechts ten dienste van een der erven strekken.

DOOR PARTIJEN TE VERRICHTEN FEITELIJKE WERKZAAMHEDEN

Ter feitelijke splitsing van het van het verkochte deel uitmakend woonhuis en het aan verkoopster in eigendom blijvend kerkgebouw:

- a. zal zo spoedig mogelijk doch voor eenendertig december negentienhonderdzevenennegentig de thans nog gemeenschappelijke, zich in het kerkgebouw bevindende aansluiting voor gas, electriciteit en water worden gesplitst, zodanig dat het verbruik hetzij via afzonderlijke meters, hetzij via tussenmeters per perceel kan worden vastgesteld; de daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
- b. zullen de beide tussen woonhuis en kerkgebouw aanwezige deuren worden afgesloten en over en weer niet meer worden gebruikt, anders dan als nooduitgang, met dien verstande, dat de bij het woonhuis behorende, door een der deuren bereikbare toiletten tot uiterlijk eenendertig december negentienhonderdzevenennegentig ook door de eigenaar, bezoekers en andere gebruikers van het kerkgebouw mogen worden benut, onverminderd de verplichting van verkoopster voor haar rekening zo spoedig mogelijk in het kerkgebouw zelf een dergelijke sanitaire voorziening te doen aanbrengen; de aan het vorenstaande overigens verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
- c. zal door verkoopster voor haar rekening de toegang tot de kerk aan de Vrouwestraat zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor een september negentienhonderd zevenennegentig voor gebruik gereed worden gemaakt.

NADERE REGELEN INZAKE GEBRUIK TUIN EN PAD

Ten aanzien van het gebruik van de van het verkochte deel uitmakende naast het woonhuis gelegen tuin met pad:

- a. zal in het kader van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van overpad worden gestreefd naar beperking van het gebruik voor met name grote in het kerkgebouw te houden manifestaties zullende overigens zoveel mogelijk de hiervoor onder "Door partijen te verrichten feitelijke werkzaamheden" sub c bedoelde toegang worden benut zodra deze voor gebruik gereed gemaakt is.
- b. heeft verkoopster het persoonlijk recht van bedoelde tuin voor particuliere doeleinden ook buiten vorengemelde erfdienstbaarheid gebruik te maken.
- c. dient zakelijk gebruik, anders dan in het kader van de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheid, als hiervoor sub a nader gedefinieerd, steeds per geval door verkoopster met koper te worden overeengekomen.

C. een akte van rectificatie, verleden voor genoemde notaris Hofman op twee november tweeduizend, ingeschreven ten kantore van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam de volgende dat in register 4, deel 16976, nummer 15, waarbij ter rectificatie van

het in de sub B bedoelde akte bepaalde onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Wijziging akte van levering

De onder "Nadere regelen inzake gebruik tuin en pad" in voormelde akte van levering op bladzijde 12 sub b voorkomende bepaling wordt gewijzigd als volgt:

b. heeft verkoopster het persoonlijk recht in overleg met koper van bedoelde tuin voor particuliere doeleinden ook buiten vorengemelde erfdienstbaarheid gebruik te maken. Het overigens in de onderhavige akte bepaalde blijft ongewijzigd van kracht.

Omschrijving registergoed

De huidige omschrijving van het vorengemelde registergoed luidt als volgt:

Het woonhuis met berging, erf en verder aanbehorend, staande en gelegen te 2011 JV Haarlem, Vrouwestraat 10, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers:

- 1745, groot zesennegentig centiare.
- 10332, groot één are vijftig centiare.

D. een akte van levering en wijziging erfdienstbaarheden, verleden voor genoemde notaris Hofman op negenentwintig oktober tweeduizendtwee, ingeschreven ten kantore van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam de éénendertigste dier maand in register 4, deel 18606, nummer 99, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Omschrijving registergoederen

A. aan de comparante van Heems behoort in eigendom het navolgend registergoed:

Het voormalig kerkgebouw, bekend als Bakenesserkerk, met aanbouw, ondergrond en verder aanbehoren, staande en gelegen te 2011 JV Haarlem, Vrouwestraat 12, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10333, groot zeven aren vijftentwintig centiare.

B. aan de volmachtgever de Graaff behoort in eigendom het navolgend registergoed:

Het woonhuis met berging, erf en verder aanbehoren, staande en gelegen te 2011 JV Haarlem, Vrouwestraat 10, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers:

- 1745, groot zesennegentig centiare.
- 10332, groot één are vijftig centiare.

enzovoorts.

Overeenkomst inzake verkoop en afstand van erfdienstbaarheden en dergelijke Partijen zijn met elkander te rade gegaan en hebben op vijftentwintig juni tweeduizendtwee overeenstemming bereikt omtrent verkoop door de comparante van Heems en koop door de volmachtgever de Graaff van de tot het sub A omschreven registergoed behorende berging en afstand door de comparante van Heems van ten behoeve van het haar in eigendom behorend registergoed bestaande erfdienstbaarheden en andere rechten en voorts afstand door partijen jegens elkander van de met betrekking tot ieders perceel jegens de ander bestaande aanbiedingsverplichting ingeval van voorgenomen vervreemding.

Levering, registergoed, gebruik

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst heeft de comparante van Heems, hierna ook te noemen verkoopster, verkocht aan de volmachtgever de Graaff, hierna ook te noemen koper, en levert op grond daarvan aan koper, die van verkoper heeft gekocht en in eigendom aanvaardt:

De berging met ondergrond, staande en gelegen te 2011 JV Haarlem, achter de percelen Vrouwestraat 10 en 12, kadastraal bekend als uitmakend een gedeelte ter grootte van ongeveer zeven centiare van het perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10333 gedeeltelijk, zoals bij benadering door arcering aangegeven op een schetstekening, welke na namens partijen getekend te zijn, aan deze akte wordt gehecht en enzovoorts.

Handhaving en afstand erfdienstbaarheden en beëindiging verdere verplichtingen Ten aanzien van de hiervoor onder "Omschrijving relevante bijzonderheden registergoederen" vermelde bepalingen geldt het volgende:

I. Gehandhaafd wordt en bij deze voorzoveel nodig over en weer gevestigd en aanvaard tussen enerzijds het aan verkoopster in eigendom blijvende kerkgebouw met verder aanbehoren, uitmakende het resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10333 en anderzijds het aan koper reeds in eigendom behorende woonhuis met erf, uitmakende de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie D, nummers 1745 en 10332, alsmede de aanhem verkochte en geleverde berging, deel van het kadastrale perceel 10333 in gemelde gemeente en sectie uitmakend, de ook in voormelde akte de dato zes mei éénuizendnegenhonderdzevenennegentig onder "Vestiging Erfdienstbaarheden" sub A onder a omschreven erfdienstbaarheden te weten:

a. die van gootrecht, waterloop en drop voor de afvoer van hemel- en menagewater door de bestaande goten, buizen en riolen.

b. die van inankering en inbalking, overbouw en overstek, indien en voorzover gedeelten van het ene perceel in- of uitsteken in of boven het andere, een en ander ter bestendiging van de bestaande toestand en onder bepaling dat de kosten van onderhoud en herstel van de voor de uitoefening van voormelde erfdienstbaarheden benodigde werken zijn:

a. voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van elk der erven indien en voorzover die werken ten dienste van beide erven strekken, en wel ieder voor de helft.

b. voor rekening van de eigenaar van het desbetreffend erf, indien en voorzover die werken slechts ten dienste van een dier erven strekken.

II. De comparante van Heems doet als eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10333, voorzover nog aan haar behorende, afstand van de in voormelde akte de dato zes mei éénuizendnegenhonderdzevenennegentig onder Vestiging erfdienstbaarheden sub B omschreven erfdienstbaarheid ten laste van de aan de volmachtgever de Graaff in eigendom behorende kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie D, nummers 1745 en 10332, welke afstand door de volmachtgever de Graaff wordt aanvaard.

III. enzovoorts.

IV. De in voormelde akte de dato zes mei éénuizendnegenhonderdzevenennegentig omschreven "Nadere regelen inzake gebruik van tuin en erf", zoals gerectificeerd bij voormelde akte de dato twee november tweeduizend, vervallen voorzover zij samenhangen met de sub II bedoelde erfdienstbaarheid waarvan inmiddels door de comparante van Heems afstand werd gedaan, terwijl daarvan ook overigens door haar ten behoeve van de volmachtgever de Graaff afstand wordt gedaan, welke afstand door hem wordt aanvaard.

V. Partijen doen over en weer jegens elkander afstand, welke afstand wederzijds wordt aanvaard, van de rechten, voortvloeiende uit hetgeen in voormelde akte de dato zes mei éénuizendnegenhonderdzevenennegentig onder "Aanbiedingsverplichting" werd bepaald. Vermeld wordt dat de hiervoor sub V bedoelde aanbiedingsverplichting de wederzijdse verplichting tot aanbieding aan de wederpartij inhield voor het geval hetzij partij van Heems, hetzij partij de Graaff tot vervreemding van het haar of hem in eigendom behorend registergoed zou willen overgaan.

Voorts wordt vastgesteld dat de bij de hiervoor sub B en D bedoelde akten erfdienstbaarheden betrokken percelen worden gevormd door het verkochte, thans uitmakende het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10624 en het woonhuis Vrouwestraat 10 te Haarlem met erf, thans uitmakende de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie D, nummers 1745, 10332 en 10623.

Vorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten, die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden deze rechten tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

p. Er zijn geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht dan vermeld in het eigendomsbewijs.

q. De WOZ-waarde van het verkochte is € pm.

De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het verkochte zijn de volgende:

- onroerende zaak belasting per jaar € pm
- contributie water per kwartaal € pm
- waterschapslasten e.d. per jaar € pm
- rioolrecht (aansluitrecht) per jaar € pm
- precario ten laste van de eigenaar per jaar € pm
- andere periodieke lasten per jaar € pm

r. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

s. Het verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte verzekerd blijven tegen brandschade / op uitgebreide dekking bij een solide verzekeringsmaatschappij voor voldoende en er is verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.

De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte door middel van verkopers inboedelverzekering.

t. Blijkens een kadastraal uittreksel per 24 november 2008 zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

- Besluit op basis van Monumentenwet 1988, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het Kadaster en de openbare registers op 16 december 1987 in 84 HLM01/ 29989;
- Besluit op basis van Monumentenwet 1988, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het Kadaster en de openbare registers, destijds te Amsterdam, op 09 oktober 1997.

u. Met betrekking tot het verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

v. De in artikel 2:94 c / 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.

w. Op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.

x. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool. Het verkochte heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet en het verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

y. Het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als beleggingsobject.

z. Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor de levering ook niet aanvragen.

Mededelingsplicht

Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper verklaart vervolgens:

a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in (locale) bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden. Er is/zijn hem geen (ondergrondse) opslagtanks bekend.

Het is verkoper niet bekend dat deze tanks in ondeugdelijke staat verkeren.

Het opslaan van deze vloeistoffen is beëindigd en van deze beëindiging is kennis gegeven aan de daartoe bevoegde instantie. De tanks zijn geleegd en afgevuld met zand of een andere volgens thans geldende voorschriften voorgeschreven stof, blijkens het door een erkend saneringsbedrijf afgegeven saneringscertificaat, dat bij de ondertekening van de leveringsakte aan de koper dient te worden overhandigd.

c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.

b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.

d. Het is hem wel bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn terzake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.

f. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

g. Er is hem niets bekend dat de correcte nakoming door de huurders van hun verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.

h. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte, van welke aard ook.

Verklaringen van koper

Artikel 6

Koper verklaart:

a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;

b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:

- de huurovereenkomsten
- de bankgaranties welke de huurders hebben doen stellen
- het eigendomsbewijs van verkoper
- de kadastrale kaart

c. Hij garandeert dat de in artikel 2:94 c / 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is / werd / gevolgd zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de leveringsakte.

d. Hij is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als beleggingsobject.

e. Hij stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Levering

Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden voor eind 2009, ten overstaan van de notaris.

Waarborg

Artikel 8

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening;
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs, zulks uiterlijk op 31 december 2009 en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 9

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

a. niet uiterlijk voor eind 2009 door het daartoe bevoegde orgaan van de Gemeente Haarlem een besluit is genomen tot goedkeuring van de verkrijging van het verkochte, welk besluit onherroepelijk is geworden;

b. niet uiterlijk voor eind 2009 de Hervormde Gemeente Haarlem schriftelijk heeft verklaard onherroepelijk en onvoorwaardelijk af te zien van de koop van het verkochte, één en ander conform het bepaalde zoals hiervoor aangegeven in artikel 2 sub o;

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 vergunning, toestemming en toezeggingen.

Roerende zaken

Artikel 10

N.V.T.

Voorzieningen

Artikel 11

N.V.T.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 12

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van dit contract zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

3. Op de in dit contract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers

Artikel 13

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift / uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Bedenktijd

Artikel 14

N.V.T.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 15

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 onderhavige koopovereenkomst gehecht.

Toestemming, machtiging en medewerking van derden

Artikel 16

Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging

Artikel 17

a. Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte zal opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven aan:

De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de resultaten van het onderzoek, ten laste van verkoper voor procent en koper voor procent.

b. Voor zover uit het rapport blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of

- voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten en/of

- tot gevolg heeft dat de kosten van sanering een bedrag van € te boven gaan, heeft/hebben, mits voor de ondertekening van de leveringsakte, verkoper/koper/zowel verkoper als koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht.

Partijen verplichten zich opnieuw in onderhandeling te treden indien een wederpartij binnen vijf dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht, de wens daartoe schriftelijk aan de notaris te kennen geeft, tengevolge waarvan de aanvang van de termijn van vijf dagen waarbinnen deze overeenkomst ontbonden kan worden, wordt opgeschort met één maand na voormelde schriftelijke kennisgeving aan de notaris.

Indien partijen tot nadere overeenstemming komen, dient zulks schriftelijk te worden vastgelegd, waarmee vorenstaand ontbindingsrecht is vervallen.

c. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is welke:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of

- voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten;

is voor rekening van verkoper voor procent en voor rekening van koper voor procent.

Verkopers aansprakelijkheid vervalt na verloop van vijf jaar na de levering, indien de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard. Deze garantie is beperkt tot aansprakelijkheid voor een bedrag groot €

Verdere bijzondere bepalingen

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het verkochte erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
- e. wat betreft de eventueel meeverkochte roerende zaken: vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.

2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:

- a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de verkoper;
- b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.

3. Voor zover het verkochte blijkt uit dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Bij het ondertekenen van de leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het verkochte eindigt, dient verkoper dit terstond aan koper mede te delen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 9 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan invoeren) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Indien koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te vergoeden.

Ingeval koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkt uit dit koopcontract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

6. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de

feitelijke staat waarin het verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.

7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.

8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantiereregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken. Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.

2. Het risico van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.

3. Indien verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gebouw zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt.

In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade.

4. Indien koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:

a. Verkoper is verplicht koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.

Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.

b. Indien verkoper krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering, tenzij koper aantoont, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft.

c. Hetgeen verkoper ingevolge het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade

moet vergoeden, behoeft hij eerst aan koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.

d. Indien het verkochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld.

Indien partijen daaromtrent niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gerede partij door de rechter in wiens ambtsgebied het verkochte zich bevindt.

e. Indien koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft òf indien het onder d vermelde geval zich voordoet òf de schade aan het verkochte op een dusdanig tijdstip is toegebracht, dat het onder b bedoelde aantonen door koper of de vaststelling van de onder d bedoelde schade vóór de door partijen overeengekomen datum van het ondertekenen van de leveringsakte niet mogelijk is, zal de overeenkomst op de door partijen overeengekomen datum worden uitgevoerd, met dien verstande, dat een door de notaris te bepalen bedrag van de koopprijs onder zijn berusting zal blijven, totdat het bedrag van de schade op een voor partijen bindende wijze zal zijn vastgesteld.

Desgewenst dient verkoper genoegzaam zekerheid te stellen, zulks ter beoordeling van de notaris.

Partijen verlenen de notaris een volmacht om, zodra vaststelling van de schade zal zijn geschied, het ingehouden bedrag tot het bedrag van de schade aan koper te restitueren en het resterende aan verkoper uit te betalen.

5. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen.

Koper heeft het recht van verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.

2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

3. Voorzieningen krachtens de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van dit koopcontract en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper.

Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal verkoper terzake de uitvoering met koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.

De tot en met de dag van het ondertekenen van de leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door verkoper en voor diens risico te worden geïnd.

Voor zover er met betrekking tot het verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de leveringsakte tussen verkoper en koper verrekend.

Indien ten behoeve van huurders jegens verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de leveringsakte door verkoper aan koper worden overhandigd; verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van koper worden gesteld.

3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden – overeenkomstig deze opgave - via de notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.

4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het verkochte - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht, ingeval koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de leveringsakte.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.

7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, bedingt koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan

koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed.

De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.

2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, indien verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.

5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:

- a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
- b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.

8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst 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 het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploit is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

5. De in lid 2 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 I lid 1 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris terzake dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door koper wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen terzake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.

2. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:

- kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;

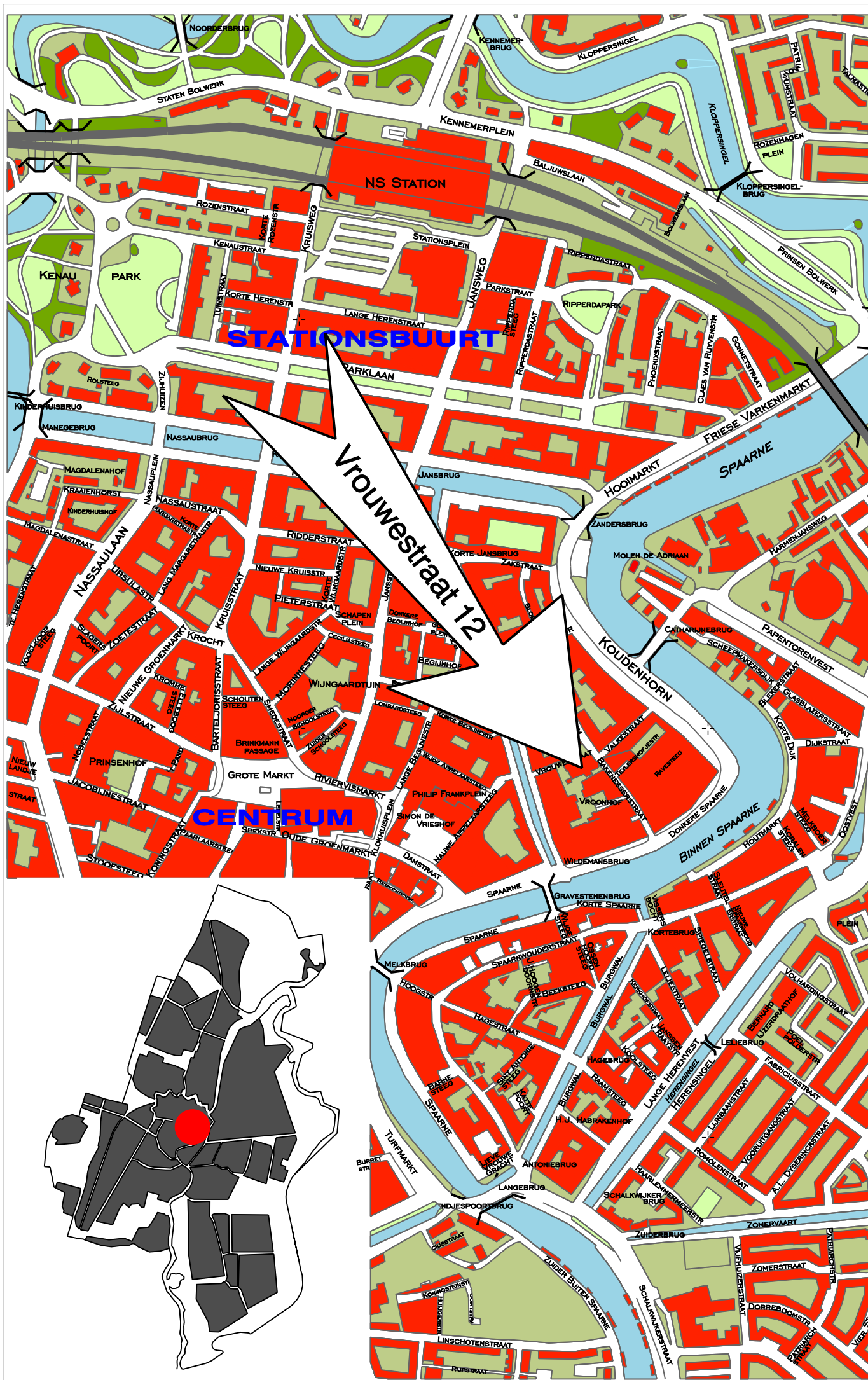
- verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;

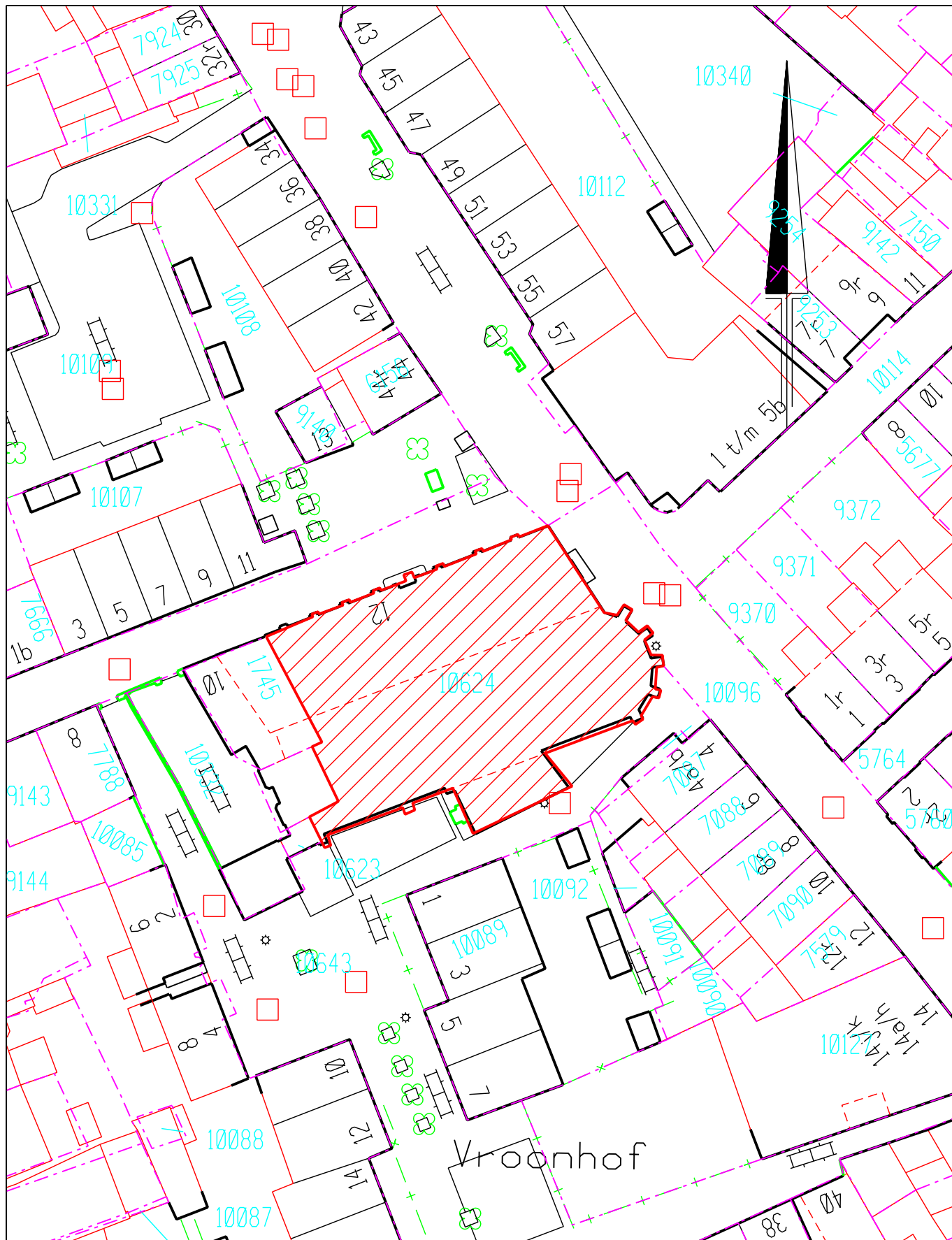
b. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

3. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.

4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van dit koopcontract in de openbare registers.





AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm01	Middelen & Services Haarlem
uit te geven exclusief de toren Oppervlakte is 665 m.² Vrouwestraat nr.12	SECTIE: D nr.10624 ged.	
	SCHAAL: 1:500	
	DATUM: 30-10-2009	
	OPDR.NR.: 09221	
	TEK.NR.: 09757	
Westergracht 72, 2014XA Haarlem	GET.: AK	* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl

RAADSSTUK

Onderwerp: Aankoop en verbouwing Bakenesserkerk t.b.v. Publieksinformatiecentrum voor de Archeologie
--

Inleiding

Toen in de tweede helft van 2007 bekend werd dat de eigenaar van de Bakenesserkerk overwoog om de kerk af te stoten, kon niet voorspeld worden wat de toekomstige bestemming of gebruik van dit historische gebouw zou worden. De buurt wilde in actie komen om voor de kerk een passende bestemming te zoeken, maar was vanzelfsprekend zeer beperkt in haar mogelijkheden. Wel werd een vriendenstichting opgericht. Door de gemeenteraad en college van B&W werd al geruime tijd gesproken over het Haarlemse monumentenbeleid en hoe er meer grip op de functie en gebruik van dit soort gebouwen kon worden gekregen, anders dan via het bestemmingsplan. Inmiddels was een plan gemaakt voor het promoten van het Haarlemse cultuuraanbod door 2008 uit te roepen als speciaal cultuurjaar 'Haarlem Cultuur 2008'. Met de eigenaar van de Bakenesserkerk werd afgesproken dat de kerk in 2008 gebruikt zou worden als expositieruimte voor kunst onder verantwoordelijkheid en voor rekening van de gemeente. Inmiddels zijn de exposities 'Ans Markus in Haarlem', het 'David Mach Project' en 'Haarlem op de kaart gezet - historische kaarten en hun functies' gerealiseerd.

Gelijktijdig zou op basis van die ervaring al werkende weg een plan gemaakt worden voor passend gebruik van de kerk met een meerjarige sluitende exploitatie. Daarbij wordt het gebouw 'teruggegeven aan de stad' en komt er een definitief einde aan leegstand en onzekerheid voor de toekomst.

In het kader van het jaar van het religieus erfgoed heeft de provincie een subsidieregeling voor 2009 in het leven geroepen voor projecten waarbij dergelijk erfgoed gerestaureerd en meerjarig sluitend kan worden geëxploiteerd. De maximale subsidie per project bedraagt € 350.000. Haarlem heeft de maximale subsidie aangevraagd voor Archeologie in de Kerk, de subsidie is inmiddels toegezegd.

Afdeling Archeologie gemeente Haarlem

Bijgevoegd treft u de onderbouwing aan voor het onderbrengen van de afdeling Archeologie van de gemeente Haarlem in de Bakenesserkerk. Hierdoor krijgt deze kerk de bestemming als 'Publieksinformatiecentrum voor de Archeologie', naast het al bestaande museum in de Archeologische kelder op de Grote Markt.

Voorstel aan de raad

1. de Bakenesserkerk te kopen van de huidige eigenaar en het gebouw aan te passen en in te richten als 'Publieksinformatiecentrum voor de Archeologie'.
2. de kosten van dit besluit te dekken uit de verkoop- of verhuuropbrengsten van het huidige onderkomen van de Archeologische Dienst aan de Nieuwe Gracht 3, aangevuld met de reeds toegekende Provinciale subsidie.
3. de betrokkenen daags na besluitvorming te informeren.

Beoogd resultaat

Resultaat is dat de doelen van het huidige Haarlemse Archeologiebeleid¹, het derde doel in het bijzonder beter worden gediend dan in het huidige pand. Neveneffect is dat de kerk een duurzame en nauw aan de stad verbonden herbestemming krijgt en daarmee behouden blijft.

Argumenten

1.1 Bij de vaststelling van de nieuwbouw en de benodigde vierkante meters van de nieuwe stadskantoren is (bewust) geen rekening gehouden met de afdeling Archeologie, omdat deze afdeling niet alleen kantoor vierkante meters nodig heeft, maar ook werkruimte voor het determineren van bodemvondsten en dergelijk soort werkzaamheden. Kort gezegd, een combinatie van kantoor en werkplaats vierkante meters, niet passend in een pure kantoorlocatie.

Samen met de Stadsarcheoloog, Maarten Poldermans, is geïnventariseerd of de Bakenesserkerk geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor het huisvesten van de afdeling Archeologie. De conclusie is dat dit inderdaad zo is, als de kerk intern op een paar onderdelen wordt aangepast, rekening houdend met het karakter van de Bakenesserkerk en zijn monumentenstatus.

1.2 Zie hieronder bij Financiële consequenties.

Kanttakeningen

1.1 Het aan het geheel van reeds aanwezige succesvolle musea en tentoonstellingsruimten toevoegen van de KunstKerkBakenes als permanente (sec) expositieruimte, zonder eigen profiel en thematische invulling kan alleen slagen als voorzien zou worden in een jaarlijkse (gemeentelijke) exploitatiesubsidie. Het gevolg kan en zal hoogst waarschijnlijk zijn dat elders het aantal bezoekers daalt, met alle (financiële) gevolgen vandien.

1.2 de gevraagde subsidie is reeds door de provincie toegekend, mits er voor 1 april 2009 kan worden gestart met de werkzaamheden.

1.2 De kosten zijn geraamd. Er liggen nog geen offertes aan ten grondslag.

De verkoopopbrengst van het pand Nieuwe Gracht 3 is gebaseerd op een taxatie.

1.2 De beheer- en onderhoudslasten van de kerk worden verwerkt in de begroting 2009 e.v.. Deze liggen naar verwachting ongeveer gelijk aan het huidige pand.

Financiële consequenties

De dekking voor de te maken kosten voor aankoop, renovatie/onderhoud en het geschikt maken als huisvesting voor de Archeologische Dienst (vooralsnog geraamd op totaal € 2.150.000) wordt gevonden in de op basis van taxatie verwachte verkoop- (of marktconforme verhuur-) opbrengsten van de Nieuwe Gracht 3, aangevuld met een reeds aangevraagd provinciale subsidie. In de vertrouwelijke bijlage 1 zijn kosten en baten uitgewerkt. Tevens is bijgevoegd de uitgebreid onderbouwde subsidieaanvraag.

Uitvoering

¹ 1: Haarlem streeft naar bescherming van haar bodemarchief (de bodem van de stad). Bestemmingsplannen moeten hiervoor zorgen. Behoud in situ staat centraal. Lukt dat niet dan wordt de archeologische informatie door middel van opgravingen ex situ, in het Gemeentelijk Archeologisch Depot, veilig gesteld.

2: Haarlem streeft naar kennisvergroting van haar bodemarchief zowel in- als ex situ.

3: Haarlem behartigt het publiek belang van haar bodemarchief middels publieksparticipatie, -informatie, -educatie en communicatie in de ruimste zin des woords.

Na het definitieve collegebesluit zullen de verdere voorbereidingen en onderhandelingen worden uitgevoerd.

Bijlagen

1. Begroting
2. Brief van wethouder Van Velzen met toelichting op de subsidieaanvraag

Het college van burgemeester en wethouders

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de Bakenesserkerk te kopen van de huidige eigenaar en het gebouw aan te passen en in te richten als 'Publieksinformatiecentrum voor de Archeologie'.
2. de kosten van dit besluit te dekken uit de verkoop- of verhuuropbrengsten van het huidige onderkomen van de Archeologische Dienst aan de Nieuwe Gracht 3, aangevuld met de reeds toegezegde Provinciale subsidie.
3. de betrokkenen daags na besluitvorming te informeren.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter