



VERKOOPOVEREENKOMST GROND

Tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Groeneveld krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2015,
hierna te noemen: Verkoper,

en

Lunee Vastgoed B.V., gevestigd te Amstelveen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 52486907 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.N.A. van Neerijnen in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur,

hierna te noemen: Koper

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: Partijen

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Koop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond, gelegen aan **De Anna Kaulbachstraat te Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, HLM02 sectie D, nummers 3227, 3228 en 1195 (ged.) met een oppervlakte van ca. 3746 m², op bijgaande tekening met nummer 15224 met een streeparcering aangegeven (Bijlage 1), voor de koopprijs van € 1.425.000,-, pp 1 maart 2015, te vermeerderen met BTW, hierna te noemen: het Verkochte.

De koopprijs is gebaseerd op het "Taxatierapport Object DSK III project woningbouw te Haarlem" opgesteld door De bedrijfsmakelaar d.d. 13 maart 2015.

De koopprijs wordt vanaf 1 maart 2015 tot het moment van juridische levering geïndexeerd volgens de CPI index Alle huishoudens. Indien blijkt dat het bouwplan zoals omschreven in deze Verkoopovereenkomst wordt gewijzigd, zal middels onafhankelijke taxatie door een door Koper en Verkoper gezamenlijk aan te wijzen taxateur een aangepaste koopprijs worden bepaald.

Indien de koopprijs reeds door Koper is voldaan en uit de nieuwe taxatie van het gewijzigde plan blijkt dat de waarde van het Verkochte hoger is dan het

bedrag zoals in deze Verkoopovereenkomst overeengekomen, zal het meerdere door Koper binnen één (1) maand nadat de nieuwe waarde is vastgesteld aan Verkoper voldoen.

Indien uit de nieuwe taxatie van het gewijzigde plan blijkt dat de waarde van het Verkochte lager is dan het bedrag dat in deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal Verkoper het verschil binnen één (1) maand aan Koper voldoen.

Artikel 2 Algemene bepalingen

Op deze Verkoopovereenkomst zijn van toepassing De hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem welke zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 en zijn aangehecht als Bijlage 2. De algemene voorwaarden vormen met deze Verkoopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen, welke zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Ten aanzien van hoofdstuk 2

Niet van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 2.3 leden 3, 4, en 5

Artikel 2.11

Artikel 2.18

Daarnaast gelden de volgende wijzigingen:

De tekst van artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

Het Verkochte wordt bouwrijp overgedragen. Onder bouwrijp wordt door Verkoper en Koper verstaan: als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 60 cm minus maaiveld, in de grond en binnen het uit te geven perceel.

Koper dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een KLIC-melding te doen.

Verkoper draagt zorg voor de aanleg van het hoofdriool. Huisaansluitingen op dit gemeentelijk hoofdriool worden door Koper op eigen kosten aangelegd en door Verkoper op kosten Koper aangesloten.

Na het bouwrijp maken van het Verkochte zal in overleg tussen Partijen aan de hand van een palenplan worden bepaald welke palen constructieve beperkingen veroorzaken voor de uitvoering van het bouwplan en of het noodzakelijk is die palen geheel te verwijderen in plaats van deze te "knijpen" op één meter onder het maaiveld. Verkoper is verantwoordelijk voor de kosten van verwijdering ofwel "knijpen" van de palen.

Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig.

Bij het bouwrijp maken van het Verkochte overleggen Partijen om, indien mogelijk, op het Verkochte aanwezige bomen zoveel als mogelijk te behouden.

De tekst van artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

De levering c.q. het notarieel transport van het Verkochte vindt plaats indien en zodra 70% van de woningen aantoonbaar is verkocht, doch in ieder geval uiterlijk 14 maanden na het vaststellen van de bestemmingswijziging.

De tekst van artikel 2.5 lid 1 wordt gewijzigd in:

Koper heeft bij ondertekening van de Intentieovereenkomst een bedrag ad € 10.000 voldaan ter dekking van de door de gemeente te maken proceskosten. Partijen zijn overeengekomen dat Koper de over dit bedrag verschuldigde BTW alsnog aan Verkoper zal voldoen. Koper ontvangt hiertoe een factuur van Verkoper.

Ten aanzien van hoofdstuk 3

Van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 3.3, met dien verstande dat het kopje wordt gewijzigd in: "recht van terugkoop" en dat de tekst van de eerste zin van lid 1 wordt vervangen door de volgende tekst: "Indien na verloop van twee jaar na de datum van juridische overdracht van het Verkochte nog niet gestart is met de bouw, is de Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van Verkoper aan Verkoper terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan Verkoper betaalde koopsom"

Artikel 3.6

Artikel 3.11

Artikel 3.12

Artikel 3.13

Artikel 3.16

Artikel 3.17

Artikel 3.18, met dien verstande dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de ARK wordt getoetst.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De grond is bestemd voor de bouw van 21 grondgebonden woningen in de prijs categorie van ca. € 275.000 tot € 285.000 VON conform het voorlopig ontwerp van 9 juni 2015 dat is voorgelegd aan "De Ark" (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Artikel 3A Voorbehoud goedkeuring

Deze Verkoopovereenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem. Er dient een zware voorhangprocedure te worden gevoerd. Koper en Verkoper verklaren dan ook uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van de zienswijze van de gemeenteraad. Indien deze zienswijze niet positief wordt verkregen, kan Koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is (in ieder geval) van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de artikelen 3, 6 en 11 van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, 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 6 Bodemgesteldheid

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:
- Verifiërend bodemonderzoek Anna Kaulbachstraat 16 (DSKIII) te Haarlem.
Partijen verklaren in het bezit te zijn van het rapport. De Verkoper verwijst naar dit – aan deze Verkoopovereenkomst gehechte - onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of

kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van het Verkochte in de bovengrond van het noordelijk terreindeel een lichte verontreiniging met PCB is aangetoond. Verder zijn in de boven-, ondergrond en het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. Op en in de bodem is geen asbesthoudend materiaal aangetoond. Het Verkochte bevat geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'wonen met tuin'.
- d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan vermeld in het onderzoek.
- e. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- g. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande de dag van ondertekening van de Verkoopovereenkomst door beide Partijen, indien alsdan de rechtsvordering van de Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed.

Indien de Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze Verkoopovereenkomst en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.

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

Artikel 7 Keuze notaris

Als notaris ten overstaan van wie het notariële transport zal plaatsvinden, hebben Partijen aangewezen het kantoor Blank Prevoo van Bolhuis notarissen, gevestigd aan de Wilhelminastraat 30 te 2011 VM Haarlem. Genoemd notariskantoor zal in opdracht van Koper tevens de benodigde akte opstellen.

Artikel 8 Planschade

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Koper.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Verkoper behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden op 7 november 2008. De Verkoper zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. Verkoper zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Koper mededelen.
Koper verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze

Verkoopovereenkomst grond DSK terrein 7 augustus 2015
schriftelijke mededeling aan de Verkoper het volledige bedrag over te maken.

Artikel 9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Verkoopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Verkoper 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 Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Verkoopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 10 Planologische Procedure(s)

1. De Verkoper draagt, met inachtnaam van artikel 9 van deze Verkoopovereenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2. De Verkoper draagt, met inachtnaam van artikel 9 van deze Verkoopovereenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door of namens Koper ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door of namens Koper voor benodigde vergunningen in het kader van deze Verkoopovereenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door Verkoper dienen te worden verleend.
3. Koper zal Verkoper bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en in alle redelijkheid en billijkheid de instructies en verzoeken van de Verkoper volgen.
4. Koper is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle overige voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
Koper is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 11 Bijzondere voorwaarden

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

A. Achterterrein

Verkoper en Koper maken de volgende afspraken over de inrichting, het gebruik en (orde)handhaving van het semi-openbare achterterrein. Het achterterrein bestaat uit het achter de te bouwen woningen en de bijbehorende tuinen gelegen deel van het Verkochte, inclusief de aan te leggen parkeerplaatsen, de achterpaden en de inrit, zoals wit en grijs gearceerd aangegeven op uitgiftetekening van 12 juni 2015 met nummer 15224, bijlage 1 bij deze overeenkomst.

Inrichting achterterrein

Het achterterrein inclusief twee achterpaden en de toegang tot het achterterrein gelegen binnen het Verkochte wordt voor rekening en risico van de Koper aangelegd.

Afwatering dient plaats te vinden op eigen terrein en de aanleg van het parkeerterrein moet in goed overleg met de bewoners van de achterliggende huizen.

Het achterterrein dient eeuwigdurend als parkeerplaats te worden bestemd en gebruikt, en kan nimmer worden bebouwd dan wel gebruikt worden ten behoeve van tuinuitbreiding(en).

Koper dient er zorg voor te dragen dat de verlichting van het achterterrein geen overlast oplevert voor de achterliggende woningen.

De toegang tot het achterterrein dient dusdanig te zijn dat de gemeente niet geacht wordt handhavend op te treden.

Beheer achterterrein

Beheer en onderhoud van semi-openbare ruimte/het achterterrein, inclusief de steeg, binnen het Verkochte is voor rekening van Koper en/of de toekomstige eigenaren van de woningen.

Koper dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

In verband met mogelijke aansluiting van de semi-openbare ruimte/het achterterrein op de openbare ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met Verkoper.

B. Aanleg parkeerplaatsen in openbaar gebied

Koper betaalt gemeente € 1500, - te vermeerderen met BTW, zijnde de aanlegkosten, voor iedere parkeerplek die nodig is in het openbaar gebied om de parkeerbalans van het bouwplan te laten kloppen.

Betaling vindt plaats op basis van een door Verkoper te sturen factuur na oplevering van de woningen en voor het woonrijp maken van het gebied.

C. Inrichting Openbare Ruimte

Verkoper draagt na gereed komen van de bouw van de woningen zorg voor de inrichting van het openbaar gebied. Met openbaar gebied wordt in ieder geval bedoeld het gebied in de Anna Kaulbachstraat, niet behorende tot het Verkochte, vanaf de voortuinen van de te bouwen woningen tot aan de erfafscheiding van het DSK voetbalterrein, zoals weergegeven in bijlage 3. Een inrichtingsplan voor het openbaar gebied zal opgesteld worden waarbij het vastgestelde stedenbouwkundig plan het vertrekpunt is. Het inrichtingsplan zal een participatie- en inspraakprocedure doorlopen.

Volgens planning is het openbaar gebied binnen 6 maanden na oplevering van de laatste woning gerealiseerd. Verkoper ziet er op toe dat de woningen na oplevering te voet bereikbaar zijn.

Koper is bekend met het feit dat de inrichting van het openbaar gebied tijdelijk hinder kan veroorzaken voor (toekomstig) bewoners van het Verkochte.

Indien er sprake is van een hoogteverschil tussen de bouwwerken, het achterterrein en de aan te leggen openbare weg, zullen de kosten die voortvloeien uit het oplossen van dit hoogteverschil voor rekening van Koper zijn.

D. Maatregelen tijdens de bouw

Tijdens de bouw dient er door Koper overleg te worden gevoerd met de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van Verkoper ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met de mogelijke overlast voor omwonenden en beschikbare wegcapaciteiten.

Koper zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw.

Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Verkoper worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Koper terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.

Koper zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met noodzakelijke maatregelen.

De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteit, en voorzover voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van Verkoper, komen voor rekening van Koper.

Artikel 12 Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Verkoopovereenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Verkoper conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 13 Publicatie Verkoopovereenkomst

1. Het is Partijen bekend dat deze Verkoopovereenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Verkoopovereenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Verkoopovereenkomst hiervan kennis in het GVOP, (Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties) bereikbaar via www.officielebekendmakingen.nl volgens de als Bijlage 4 bij deze Verkoopovereenkomst gevoegde concepttekst.
3. De Wet Openbaarheid van Bestuur is van toepassing.

Artikel 14 Ontbindende Voorwaarde

1. Deze Verkoopovereenkomst is ontbonden indien de speeltuin welke zich op het Verkochte bevindt binnen twee (2) jaar na ondertekening door beide Partijen van deze Verkoopovereenkomst, tenzij anders wordt overeengekomen, niet is verplaatst.
2. Deze Verkoopovereenkomst is ontbonden indien binnen twee (2) jaar na ondertekening van deze Verkoopovereenkomst door beide Partijen, tenzij anders wordt overeengekomen, het transformatorstation welke zich op het Verkochte bevindt niet is verplaatst en de grond waarop het transformatorstation zich bevindt niet door huidige eigenaar is overgedragen aan Verkoper waardoor Verkoper deze grond niet kan leveren.
3. Verkoper is op geen enkele wijze schadelijktig wegens ontbinding van deze Verkoopovereenkomst.

Artikel 15 Communicatie

Partijen stellen een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt verstrekt aan derden.

Artikel 16 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Verkoopovereenkomst

onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg waarin heronderhandeling binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 17 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 Verkoopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 18 Einde intentieovereenkomst

In artikel 4 van de Intentieovereenkomst is bepaald dat de Intentieovereenkomst eindigt zodra door Verkoper een beslissing wordt genomen over de betrokkenheid van Koper bij de verkoop van het Verkochte. Enkel voorzover rechtens nog nodig komen Partijen overeen dat met het sluiten van deze Verkoopovereenkomst de Intentieovereenkomst is beëindigd, en Partijen over en weer van de in de Intentieovereenkomst vastgelegde verplichtingen zijn gekweten.

Artikel 19 Tegenstrijdigheden

In geval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen in deze Verkoopovereenkomst en de bepalingen in de Algemene Voorwaarden, prevaleert de Verkoopovereenkomst.

Artikel 20 Ondertekening

De Verkoper,

plaats en datum,

De Koper,

plaats en datum,

Aanstel/veen, 7 augustus 2015

Bijlagen:

- 1) **Uitgiftetekening d.d. 12 juni 2015 met tekeningnummer 15224**
- 2) **Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem**
- 3) **Aanduiding openbaar gebied**
- 4) **Concepttekst publicatie**



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftetekening: Anna Kaulbachstraat



Uit te geven aan: Lunee vastgoed, opp. 3746m²



Woningbouw, erf, tuin.



Parkeren.

kadastrale nummers: 3227. 3228 en 1195 (ged).

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: D

Schaal: 1 : 1000

Datum: 12-06-2015

Tek.Nr.: 15224

Get.: EW



Haarlem

Algemene
Verkoopvoorwaarden
van de gemeente Haarlem

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

<u>INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM</u>	<u>1</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	<u>4</u>
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
 <u>HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP</u>	 <u>5</u>
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCEELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSP LICHT	9
ARTIKEL 2.21 INDEXERING	9
 <u>HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD</u>	 <u>10</u>
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARIEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

aflevering	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
grond	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
notariële akte	de voor de overdracht vereiste akte van levering
onroerende zaak	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
koopovereenkomst	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of 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 het passeren van de notariële akte:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij 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

ANW

- 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 het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5 Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.7 Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afsteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aanneemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15 Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
 - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Ondeelbaarheid

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

Artikel 2.18 Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenenaar).

Artikel 2.19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

GROEP WONINGEN

Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6 ABC-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a. de boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

Artikel 3.16 Kettingbeding

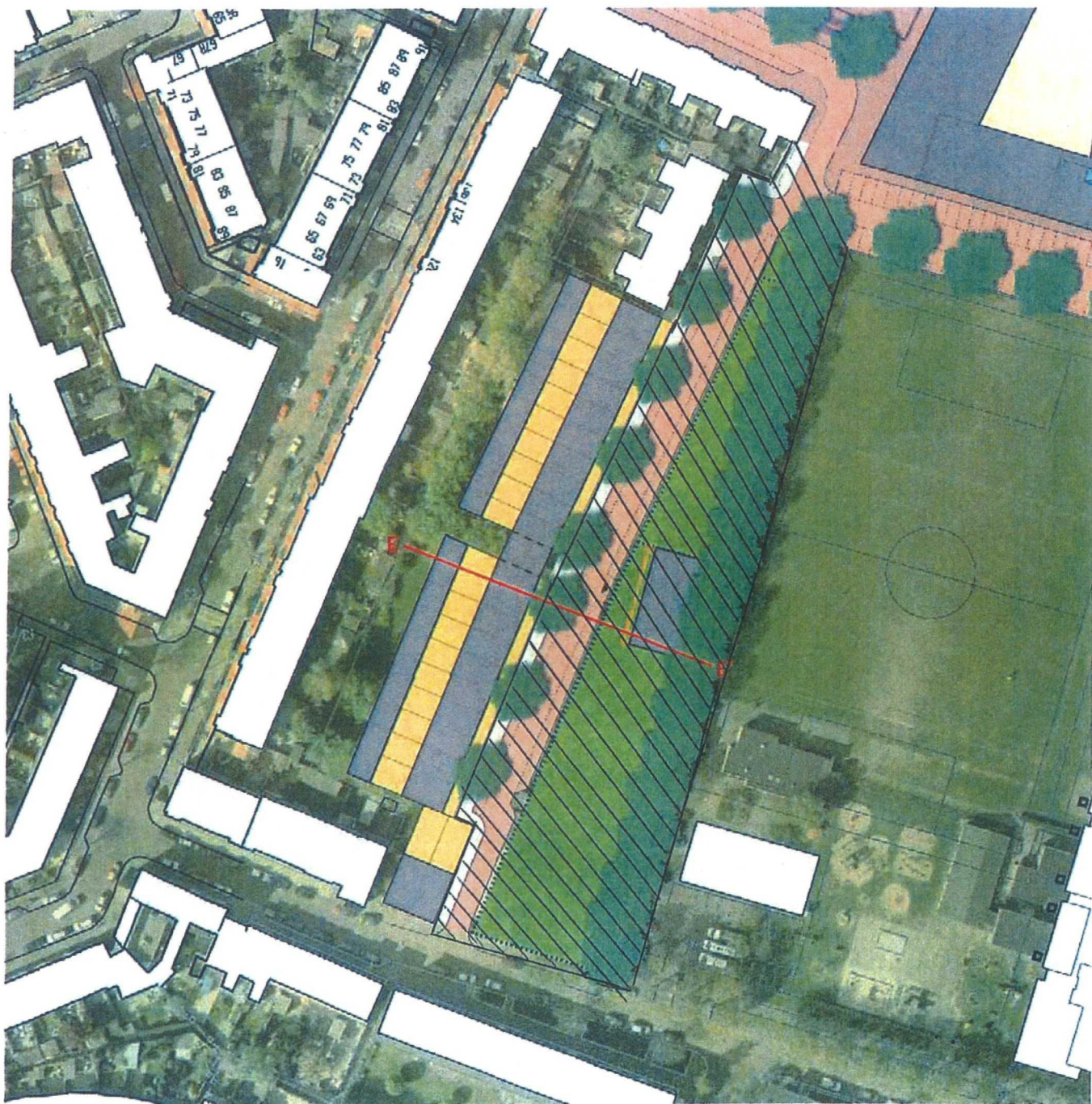
1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.



Parkeren en bergingen

De woningen aan de Anna Kaulbachstraat hebben een gebouwde parkeervoorziening (carport) voor minimaal 1 auto aan de achterzijde van de woning. Deze is bereikbaar via een doorgang in de gevelwand aan de Anna Kaulbachstraat. Het overige parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. De bergingen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. De bergingen en de carports dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Speeltuin

De speeltuin bedraagt minimaal 2400 m². De hoofdentree tot de speeltuin bevindt zich aan de Jac. van Loostraat. Daarnaast is er de mogelijkheid tot een dienstenentree tot de speeltuin aan de Anna Kaulbachstraat ter hoogte van het speeltuingebouw. Ten noorden van de speeltuin is ruimte gereserveerd voor een speelveldje dat vrij dient te blijven van permanente speeltoestellen en flexibel is te zetten voor activiteiten van de speeltuin en de buurt. Waarbij het beheer in handen komt van het speeltuinbestuur.

8.2.2 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de straat sluit qua materiaal en bestratingsverband aan op rest van de buurt; keperverband van band tot band. Hierdoor voegt deze nieuwe straat zich naadloos in zijn omgeving.

De speeltuin is onderdeel van het open groene middengebied en zoekt hier zo veel mogelijk aansluiting bij; groen karakter, groene (kunst)grasvloer, hekwerk in zelfde stijl. Een belangrijk groen element binnen de speeltuin is de bestaande rij met lindebomen.

De speeltuin dient intern overzichtelijk te zijn en transparant naar de omgeving, op die manier wordt het geen afzonderlijk gebied en bovendien levert dat een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid in het gebied.

8.2.3 Profiel



Kennisgeving gesloten verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, voor DSK-terrein te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening alsmede 6.2.12. Besluit ruimtelijke ordening delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op een verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van De Anna Kaulbachstraat te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, HLM02 sectie D, nummers 3227, 3228 en 1195 (ged.) met een oppervlakte van ca. 3746 m².

De overeenkomst betreft de verkoop van grond voor de realisatie van een bouwplan te weten de bouw van 21 grondgebonden woningen met parkeerplaatsen.

De gemeente faciliteert het bouwplan via een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht of bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op het Bestuurlijk Informatiesysteem (BIS) van de gemeente Haarlem, www.haarlem.nl.

Met ingang van as. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

AVA