



Haarlem

KOOPOVEREENKOMST

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. nummer 2015/

hierna te noemen: verkoper,

en Sportschool Van der Geest, vertegenwoordigd door de heer C. van der Geest, wonende te 2082 EW Santpoort Zuid, Hoek en Vaarthof 42, hierna te noemen: koper

komen het volgende overeen:

verkoper verkoopt aan koper het perceel met verder toebehoren, groot 297 m², plaatselijk bekend als Phoenixstraat 11, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie B, nummer 3199 gedeeltelijk, op bijgaande tekening nummer 15108 arcering aangegeven, voor de koopprijs van € 225.000,--kosten koper (zegge: tweehonderdvijfentwintigduizend euro, kosten koper), en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbrekkelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

- De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:

Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak 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 door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten:

- Oriënterend onderzoek Claes van Ruyvenstraat 8 Haarlem, Tauw, januari 1993 rapportnummer R3237966.

- Nader bodemonderzoek aan de Claes van Ruyvenstraat 8 te Haarlem, Fugro Milieu Consult B.V., 27 oktober 1999, rapportnummer 87990195.

Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper verwijst naar deze – aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten 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 de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de grond en het grondwater vanaf 0,5 m-mv tot 2,5 m-mv in een gemiddelde laagdikte van 1, 5 meter verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Verder worden in de bodem verontreinigingen aangetroffen met lood en PAK.

Er is mogelijk asbest aanwezig in de bodem, dit is niet onderzocht.

Het is de koper bekend dat er in verband met de aanwezige bodemverontreiniging voordat er handelingen met of in de grond worden verricht of het huidige gebruik van de bodem wordt gewijzigd naar een gevoeliger bestemming, dit aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Haarlem, meldpunt Bodem) moet worden gemeld.

d. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, 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.

e. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

f. 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 de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.





Haarlem

g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak 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 de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed.

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

h. 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 de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Asbest:

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) zijn er van het perceel Phoenixstraat 11 geen gegevens over asbest op of in de bodem of over activiteiten waarbij asbest vrij kan zijn gekomen. Evenwel blijkt uit bouwtekeningen dat de afvoerleidingen van het sanitair vervaardigd zijn van eterniet (wat asbest bevat). Er wordt aangenomen dat deze afvoerleidingen nog steeds aanwezig zijn.

In het pand kunnen derhalve asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. De koper verklaart dat hij ermee bekend is en vrijwaart de verkoper van iedere aansprakelijkheid.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, en 3.17 van toepassing.

Artikel 2 Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De in het vigerende bestemmingsplan "Nieuwstad" op het verkochte perceel heeft de bestemming bedrijf, hetgeen inhoudt dat het perceel is bestemd voor bedrijven, sportschool.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, 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 en artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden

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

Het pand wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt. Met de koopsom is rekening gehouden met de door u gedane onderhoudsinvesteringen.

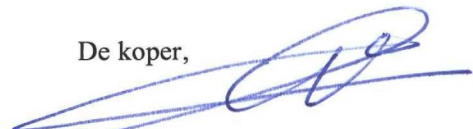
De koper zal voor zijn rekening alvorens het perceel wordt overgedragen via de notaris bij het kadaster een splitsingsverzoek indienen.

Voor de in artikel 3.15 genoemde voorwaarde financiering is als datum 1 september 2015 overeengekomen.

De verkoper,

plaats en datum,

De koper,



plaats en datum,

Haarlem 11-6-2015



Data Informatie en Analyse

Uitgiftetekening:
Phoenixstraat 11



Te verkopen aan:
Sportschool Van Der Geest BV.
opp: ca. 297 m².

kadastraal nummer: 3199 (ged).

Kad.Gem.: HLM01

Sectie: B

Schaal: 1 : 500

Datum: 02-03-2015

Nr: 15108

Get.: EW

Dienstverlening

