

Verkoopovereenkomst grond

Versie 31-10-2016

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34369366 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, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Groeneveld, hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financiën krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. nummer 2016/ hierna te noemen: Verkoper

en

De Besloten Vennootschap Bals Nederland B.V., statutair gevestigd te A. Hofmanweg 43, 2031 BH Haarlem, tel. nr. 023-5470947 ingeschreven kamer van koophandel te Haarlem onder inschrijfnummer 34134802, en deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. van Belleghem, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: Koper

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper

1. een perceel bouwgrond plaatselijk bekend gelegen aan de Watze Hilariusweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2168, op bijgaande tekening nummer 16313 de dato 26 oktober 2016 met een kleur en met een arcering aangegeven, ter grootte van 1.444 m² waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6080808.

De koopsom bedraagt van € 397.100,00 (zegge: driehonderdzevenennegentig duizend éénhonderd euro) exclusief € 83.391,00 BTW (zegge: drieëntachtig duizenddriehonderdeenennegentig euro en exclusief kosten koper.

Prijspeil 1 oktober 2016.

hierna te noemen: de onroerende zaak

2. Optie

Verkoper verleent aan koper van het in het Artikel 1.1. genoemd perceel de op bijgaande tekeningnummer 16313 de dato 26 oktober 2016 met een kleur en met een arcering aangegeven naastgelegen grond ter grootte van 1532 m² het recht van optie tot koop gedurende 1 jaar na passering van de akte van het in Artikel 1.1. genoemde onroerende zaak, voor een bedrag van € 275,00 per m², exclusief BTW en exclusief kosten koper. (Prijspeil 1 oktober 2016)

Indien na de periode van 1 jaar na akte passering van de in Artikel 1.1. genoemde onroerende zaak geen gebruik is gemaakt van het optierecht, zal herziening/aanpassing van de prijs per m² plaatsvinden. De in optie gegeven grond, groot 1532 m², is kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N nummer 2176, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met ordernummer 6080808.

Hierna te noemen: grandoptie.

Artikel 2**Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college) en niet eerder dan nadat het college de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 3**Algemene Verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (versie SO-2004)”, hierna te noemen de Algemene Verkoopvoorwaarden en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 4**Bestemmingsbeding**

De grond heeft de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden met kantoor’.

Het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Haarlemse Bouwverordening laatst gewijzigd op 10 juni 2010, bijlage 13, tabel Parkeernormen. Een dienstwoning is niet toegestaan.

Artikel 5**Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.9 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en op artikel 4 en 9 van deze overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van de onroerende zaak.

Artikel 6**Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 7 sub e van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 7**Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak en de grondoptie 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 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport.

- Verkennend bodemonderzoek A. Hofmanweg, naast 2H te Haarlem van 17 maart en 26 oktober 2016 met kenmerk 29102177AH

De verkoper verwijst naar dit 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 de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de boven- en ondergrond enkele lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, olie, PCB en PAK zijn aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

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

f. 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.

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

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt

vastgesteld dat er in 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.

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 de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Van de in Artikel 1.2 in optie gevraagde grond is een nader bodemonderzoek opgestart. De resultaten hiervan zullen voor de grondoverdracht van de in optie gevraagde grond, bij koper bekend zijn.

Artikel 8

Ingebruikname grond

a. De onroerende zaak wordt in de huidige staat geleverd.

b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de onroerende zaak, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de gemeentelijke afdeling DIA (Data Informatie en Analyse telefoon 14 023). Koper draagt zelf zorg voor het maken van een afspraak hiertoe.

c. Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding bij het Kadaster (www.kadaster.nl/klic) zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9

Overige bepalingen

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

- a. Over de levering van de onroerende zaak is omzetbelasting verschuldigd omdat de onroerende zaak een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 artikel 11, vierde lid.

- b. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot de onroerende zaak zijn over de lopende termijn niet verrekend.
- c. Koper draagt zelf zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen.

Was getekend:
Verkoper (gemeente Haarlem),

.....

Voor deze

B. Groeneveld
Hoofdafdelingsmanager
Stadzaken en Financiën

Getekend te Haarlem,

Op .. - .. - 2016

Was getekend:
De koper (Bals Nederland B.V.)


.....

Voor deze

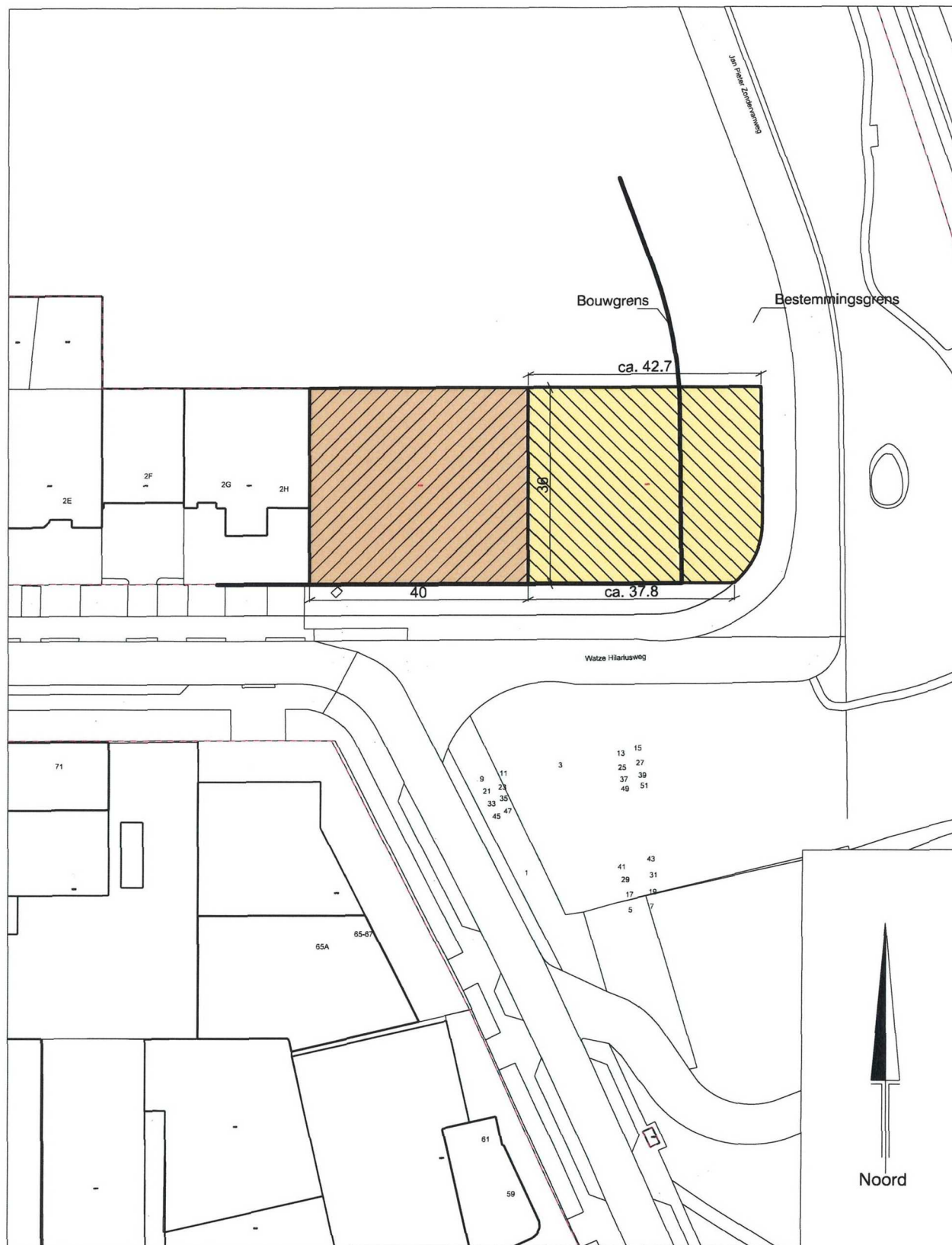
G. van Belleghem
Directeur Bals Nederland B.V.

Getekend te Haarlem,

Op 31-10-2016

Bijlagen:

- Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem
- Uitgiftetekening 16313 d.d. 26-10-2016
- Brief Milieu STZ/MIL/2016/139948
- Verkennend Bodemonderzoek 17 maart 2016 en 26 oktober 2016 HA 03920 1186



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Gronduitgifte:
Watze Hilariusweg



Uit te geven aan:
Bals Nederland B.V. opp. 1444m².
kad. nr: 2168.



Optie tot koop: opp. totaal 1532m².
kad. nrs: 2167.

Kad.Gem.: HLM02

Sectie: N

Schaal: 1 : 1000

Datum: 26-10-2016

Tek.Nr.: 16313

Get.: EW



Haarlem