



Aankoopovereenkomst grond

Aart van der Leeuwstraat

d.d. 26 oktober 2020

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met het geldende mandateringsbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem;

hierna te noemen: Koper;

en

2. **De Woningstichting Pré Wonen** statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Rijksweg 347, 1991 AB Velsbroek, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.L.J. Huntjens, in haar hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen: Verkoper;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond gelegen nabij de Aart van der Leeuwstraat te Haarlem kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie D, nummer 1048 (gedeeltelijk) ter grootte, van ca. 576 m², zoals op bijgaande tekening 19136 met bruine arcering is aangegeven (Bijlage 1).

Hierna te noemen: het Gekochte.

Artikel 2 Koopprijs

De koopprijs van het Gekochte bedraagt **€ 57.600,00** (zegge: zevenenvijftigduizend zeshonderd euro) exclusief BTW en exclusief overige kosten voor verkoper.

Artikel 3 Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van juridische overdracht.
2. Het Gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

De notariële akte zal worden verleden bij Batenburg Notarissen, Spanjaardslaan 7 bg, 2012 NR te Haarlem.

3. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het Gekochte te gebruiken als openbare ruimte.
4. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het Gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
5. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
6. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel register-inschrijving bekend van het Gekochte:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
 - door de Koper of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
7. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Gekochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.
8. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Verkoper en Koper enig recht en wordt niet verrekend.

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering vindt plaats na afronding van de bouwwerkzaamheden.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het Gekochte te gebruiken als openbare ruimte.
4. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het Gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
5. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
6. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Gekochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.



7. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Verkoper en Koper enig recht en wordt niet verrekend.

Artikel 5 Kosten

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

Artikel 6 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde in artikel 4 onder 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide Verkoper en Koper op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. Indien Koper het Gekochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat Verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee Gekochte roerende zaken) en ongevorderd.
3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Gekochte toegebrachte schade, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Gekochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7 Milieubepaling

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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het volgende rapport:

Rapport verkennend bodemonderzoek Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem, 26 maart 2020, Kwinfra bv, projectnummer 20009.



Verkoper verwijst naar dit rapport en de bodemkwaliteitskaart zone 5 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 de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met kwik, lood en PAK. In de zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is geen verontreiniging aangetoond. De veenlaag in de ondergrond (1,0-2,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik. In het grondwater is geen verontreiniging 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 vermeld in het bovengenoemde rapport en de bodemkwaliteitskaart zone 5.
- 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 voormelde rapporten en de bodemkwaliteitskaart, zone 5 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. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van de onroerende zaak.

Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 1. Het Gekochte is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
- 2. Indien het Gekochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
- 3. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen;



of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met Koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 9 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor Verkoper en Koper jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 10 Erfdienstbaarheden. Vestiging erfdienstbaarheid zakelijke rechten in Openbare Ruimte ingeval van onverhoopte uitkraging bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.

Indien door de Verkoper overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het Gekochte en derhalve boven de openbare ruimte in eigendom van de Koper zullen in nader overleg tussen Verkoper en Koper om niet de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van de in artikel 3 lid 2 genoemde notaris, in opdracht en voor rekening van de Verkoper.

Artikel 11 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt Verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van Koper een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 12 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 3 lid 2 genoemde notaris.

Artikel 13 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Verkoper en Koper als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende



verbintenissen tussen Verkoper en Koper mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 14 **Bekendheid inhoud koopakte**

1. Onverminderd het overigens in de koopsom bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Gekochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd Kopers eigen onderzoeksplicht.
2. Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 15 **Bijlagen**

Van deze Koopovereenkomst maakt deel uit de navolgende bijlagen:

1. Tekening nummer 19136 d.d. 18 november 2019.
2. Rapport verkennend bodemonderzoek Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem, 26 maart 2020, Kwinfra bv, projectnummer 20009.

Artikel 16 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Verkoper

Koper


Mevrouw A.L.J. Huntjens
Stichting Pré Wonen,

De heer M. Vos MRE
Gemeente Haarlem,

Datum: 19 november 2020

Datum:





Verkoopovereenkomst grond

Aart van der Leeuwstraat

d.d. 26 oktober 2020

De ondergetekenden:

1. De **publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem**, kantoorhoudende Zijlvest 39, 2013 DC te Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, houder van rijbewijs met nummer 5726444297, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem 2020/517024 ----/----/2020

hierna te noemen: Verkoper;

en

2. De **Woningstichting Pré Wonen** statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Rijksweg 347, 1991 AB Velsbroek, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.L.J. Huntjens, in haar hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen: Koper;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper twee percelen grond te weten, grond gelegen nabij Aart van der Leeuwstraat te Haarlem:

Perceel I:

kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie D, nummer 1345 (gedeeltelijk) ter grootte van ca. 411 m².

Perceel II:

kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie D, nummer 1345 (gedeeltelijk) ter grootte van ca. 411 m².

Beide percelen zijn met groene arcering en de letters I en II aangegeven op tekening nummer 19136 (Bijlage 1).

Hierna te noemen: het Verkochte.

Artikel 2 Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € 164.400,-- (zegge: eenhonderd vierenzestigduizend vierhonderd euro) exclusief overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper. Alle kosten behorende bij deze verkoop, alsmede het fiscaal risico zijn voor rekening van Koper.

Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop ad artikel 1 zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 met besluitnummer 2019/813237 (Bijlage 2) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel.

Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13 en 3.18 lid 3 en lid 4 van toepassing,

Artikel 4 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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het volgende rapport:

Rapport verkennend bodemonderzoek Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem, 26 maart 2020, Kwinfra bv, projectnummer 20009 (Bijlage 3).

Verkoper verwijst naar dit rapport en de bodemkwaliteitskaart zone 5 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 de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met kwik, lood en PAK. In de zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is geen verontreiniging aangetoond. De veenlaag in de ondergrond (1,0-2,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik. In het grondwater is geen verontreiniging 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 vermeld in het bovengenoemde rapport en de bodemkwaliteitskaart zone 5.



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 voormelde rapporten en de bodemkwaliteitskaart, zone 5 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. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van de onroerende zaak.

Artikel 5 Notariskeuze

De juridische levering zal plaatsvinden bij notariskantoor Batenburg, Spanjaardslaan 7bg, 2012 NR te Haarlem telefoon 023-5530900.

Artikel 6 Ingebruikname grond

- a. Het Verkochte wordt in de huidige staat geleverd.
- b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het Kadaster. Koper draagt zelf zorg voor het maken van een afspraak hiertoe.
- c. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen. De kosten voor het verkrijgen van die vergunningen zijn voor de Koper.

Artikel 7 Erfdienstbaarheden. Vestiging erfdienstbaarheid zakelijke rechten in Openbare Ruimte in geval van onverhoopte uitkraging bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.

Indien door de koper overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het verkochte en derhalve boven de openbare ruimte in eigendom van de verkoper zullen in nader overleg tussen Verkoper en Koper om niet de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van de in artikel 5 genoemde notaris, in opdracht en voor rekening van de koper.

Artikel 8 Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 19136 d.d. 18-11-2019
2. Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020.
3. Rapport verkennend bodemonderzoek Aart van der Leeuwstraat e.o. te Haarlem, 26 maart 2020, Kwinfra bv, projectnummer 20009.





Artikel9 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde
geparafeerd en aan het slot getekend,

Koper

Verkoper

Mevrouw A.L.J. Huntjens
Stichting Pré Wonen

De heer M. Vos MRE
Gemeente Haarlem

Datum: 13 november 2020

Datum: