

Koopovereenkomst 1 Hamelinkstraat

DE ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE HAARLEM ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366 en zetende aan de (2011 RD) Grote Markt 2 te Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J. Roduner, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem en handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder d Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. _____,

hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. de stichting **STICHTING ELAN WONEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34009775 en gevestigd aan de (2012 DE) Houtplein 29 te Haarlem, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw M.B. Heilbron-Romney, directeur-bestuurder;

hierna: '**Koper**',

Koper en de Gemeente hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- (A) Koper en de Gemeente zijn beiden eigenaar van in het Plangebied gelegen gronden;
- (B) Partijen willen het Plangebied gezamenlijk (her-)ontwikkelen c.q. het Project realiseren, in welk kader zij de Anterieure Overeenkomst gesloten hebben; en
- (C) de grondtransacties die nodig zijn in het kader van de realisatie van het Project in deze Koopovereenkomst 1 en de Koopovereenkomst 2 worden afgehandeld.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT**Artikel 1 Definities, interpretaties en context**

1. Waar in deze overeenkomst tussen de Gemeente en Koper (**'Koopovereenkomst 1'**) woorden met een hoofdletter zijn geschreven, hebben deze woorden de betekenis zoals bepaald in Artikel 1.1 'Definities' van de als Bijlage 1 aan deze Koopovereenkomst 1 gehechte "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020" (**'Algemene Verkoopvoorwaarden'**). In aanvulling op/afwijking van de definities in artikel 1.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, hebben de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden met een hoofdletter in deze Koopovereenkomst 1 de betekenis die daarnaast staat vermeld:
 - a. **(de) Anterieure Overeenkomst:** de "Anterieure Overeenkomst Hamelinkstraat".
 - b. **(het) Bouwplan:** 'het Bouwplan' zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieure Overeenkomst.
 - c. **Bouwrijp:** grond in 'bouwrijpe staat', waaronder wordt begrepen grond:
 - (i) vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken;
 - (ii) geschikt voor woningbouw conform vastgestelde Haarlemse beleidskaders en geldende wet- en regelgeving, waarbij Partijen er op basis van Bijlage 3 van uit gaan dat hier voor wat betreft het Registergoed 1 sprake van is; en
 - (iii) waarbij het maaiveld egaal afgewerkt wordt opgeleverd.
 - d. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
 - e. **(de) Koopovereenkomst 1:** deze (koop-)overeenkomst.
 - f. **(de) Koopovereenkomst 2:** de "Koopovereenkomst 2 Hamelinkstraat".
 - g. **(de) Omgevingsvergunning:** 'de Omgevingsvergunning' zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieure Overeenkomst.
 - h. **(het) Openbaar Gebied:** 'het Openbaar Gebied' zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieure Overeenkomst.
 - i. **(de) Openbare Voorzieningen:** 'de Openbare Voorzieningen' zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieure Overeenkomst.
 - j. **(het) Plangebied:** 'het Plangebied' zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieure Overeenkomst.

- k. **(de) Planning:** de planning die onderdeel uit zal maken van het BLVC-plan dat Partijen opstellen (zie artikel 6.2 van de Anterieu- re Overeenkomst).
 - l. **(het) Project:** ‘het Project’ zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Anterieu- re Overeenkomst.
 - m. **(het) Registergoed 1:** de onroerende zaak zoals omschreven in Artikel 2.
 - n. **(het) Registergoed 2:** de onroerende zaak zoals omschreven in artikel 3.1 van de Koopovereenkomst 2.
2. Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden ge- bruikt.
3. Waar in deze Koopovereenkomst wordt verwezen naar een Artikel, is bedoeld een artikel van deze Koopovereenkomst.

Artikel 2 **Koop en verkoop**

De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper die van de Gemeente koopt de gronden gele- gen aan de **J.J. Hamelinkstraat, groot ca. 2.380 m²** en zoals aangeduid op Bijlage 2 (Re- gistergoed 1).

Artikel 3 **Koopsom**

De koopsom van het Registergoed 1 bedraagt **€ 1.130.199,00** (zegge: één miljoen hon- derddertigduizend honderdnegenennegentig euro) exclusief 21% BTW en exclusief ove- rige kosten koper (prijspeil juni 2021).

Artikel 4 **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op de Koopovereenkomst 1 zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing en zij vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel, met dien verstande dat:

- 1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn *behoudens* de hierna- volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:
 - a. Artikel 1.8 is niet van toepassing.
 - b. Aan artikel 1.9 wordt lid 3 toegevoegd:

“De inhoud van de Koopovereenkomst 1 doet niets af aan het feit dat Koper, een toegelaten instelling als bedoeld in de Woning- wet, uitsluitend werkzaam mag zijn op het – in die wet gedefini- eerde – gebied van de volkshuisvesting. De investeringen die Ko- per doet en de activiteiten die Koper uitvoert moeten dus passen binnen de voor de volkshuisvesting geldende wet- en regelge-

ving. Hetgeen in deze Koopovereenkomst is opgenomen doet niets af aan die gebonden (investerings-)ruimte en beperkte lijst van toegestane activiteiten en kan er onder meer nooit toe leiden dat Koper buiten haar wettelijk toegestane activiteiten treedt.”

- c. Artikel 2.2.1 wordt gewijzigd en wel zodanig dat daar het volgende moet worden gelezen:

“De door Koper verschuldigde Koopprijs staat vermeld in de Koopovereenkomst.”

- d. Artikel 2.3 is niet van toepassing.

- e. Artikel 2.6.2 wordt gewijzigd, en wel zodanig dat daar het volgende moet worden gelezen:

“Partijen kiezen voor één van de aan de te Haarlem gevestigde notarissen of diens waarnemer verbonden aan Krans Notarissen (KvK: 34308463), met adres: (2012 EM) Van Eedenstraat 20, algemeen telefoonnummer: 023-5319398.”

- f. Artikel 2.11 is niet van toepassing.

2. van hoofdstuk 3 alleen de artikelen 3.4, 3.5, 3.8, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14 en 3.18 van toepassing zijn met dien verstande dat:

- a. ten aanzien van de bestemming van het Verkochte, zoals bedoeld in art. 3.1 AVV, is overeengekomen dat: “Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor – de bouw van – woningen met bijbehoren”.
- b. In artikel 3.14 lid 1 wordt artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 gewijzigd in:

“Artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.”

Artikel 5 **Juridische levering**

De juridische levering van het Registergoed 1 zal uiterlijk plaatsvinden op de daartoe in de Planning opgenomen datum, maar nooit eerder dan dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Artikel 6 **Milieubepaling**

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel (6) is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Registergoed 1 hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achter-

grondwaarden 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.

2. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Registergoed 1, in welk kader zij verwezen naar **Bijlage 3** voor de daaromtrent bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Registergoed 1.
3. Op basis van **Bijlage 3** gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van het Registergoed 1 de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper en minerale olie. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met koper en lood en matige verontreiniging met zink. Arseen, cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.
4. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Registergoed 2 enige verontreiniging bevat anders dan vermeld in lid 3 van dit artikel.
5. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Registergoed 1, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit **Bijlage 3** blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW en zal overgaan op degenen die het Registergoed 1 zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed 1 zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. 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 Gemeente indien blijkt dat, in afwijking van de aanname als bedoeld in lid 3 van dit artikel, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Registergoed 1 aanwezig is, waarover de Gemeente Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
7. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de dag van totstandkoming van deze Koopovereenkomst 1, indien alsdan de rechtsvordering van 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 Registergoed 1 sprake is van een Partijen ten tijde van de Juridische Levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze veront-

reiniging ook ten tijde van de Juridische Levering in het Registergoed 1 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 Gemeente vergoed.

8. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van Juridisch Levering, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van Juridisch Levering, 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 Gemeente.
9. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 van dit artikel 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 Juridisch Levering voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van Juridisch Levering in het Registergoed 1 onbekende verontreiniging.

Artikel 7

Ontbinding

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 BW hebben zowel de Gemeente als Elan het recht deze Koopovereenkomst 1 zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:
 - a. de Anterieure Overeenkomst op wat voor contractuele of wettelijke grond dan ook eindigt.
 - b. de Koopovereenkomst 2 op wat voor contractuele of wettelijke grond dan ook eindigt.
2. Ontbinding, op welke wettelijke of contractuele grond dan ook, dient te geschieden door middel van een – verklaring daartoe opgenomen in een – per aangetekende post verzonden brief aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

Artikel 8

Mededelingen en woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst 1 kiezen Partijen woonplaats op dezelfde plaatsen als bedoeld in artikel 14.1 Anterieure Overeenkomst.

Artikel 9**Exclusiviteit**

1. Partijen verklaren deze Koopovereenkomst 1 te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en deze Koopovereenkomst 1 in volledige vrijheid te ondertekenen.
2. Deze Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen hebben afgesproken in verband met de (ver)koop van het Verkochte (Registrerbaar 1). Met de totstandkoming van deze Koopovereenkomst 1 eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de (ver)koop van het Verkochte (Registrerbaar 1) mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

Artikel 10**Slotbepaling**

1. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Koopovereenkomst 1 zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
2. Indien één of meerdere bepalingen in deze Koopovereenkomst 1 op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Koopovereenkomst 1 bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee schade- en/of kostenplichtig jegens de andere Partij te worden en geldt het bepaalde in artikel 1.12 lid 2 Algemene Verkoopvoorwaarden, voorlaatste zin.

Artikel 10**Considerans en bijlagen**

1. De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in hierna in lid 2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Koopovereenkomst 1. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
 - i. (de tekst van) de Artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.

2. De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Koopovereenkomst 1:

- ✓ **Bijlage 1:** Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld op 17 december 2019.
- ✓ **Bijlage 2:** Verkooptekening d.d. 29 maart 2021 met tekeningnummer 2019/115-002-1.
- ✓ **Bijlage 3:** Stukken met betrekking tot bodem(verontreiniging), bestaande uit:
 - 1. Bodemkwaliteitskaart Gemeente Haarlem d.d. 21 december 2017, Documentcode: 17M1197.RAP001
 - 2. Verkennend bodemonderzoek + asbest in grond, Plangebied J.J. Hamelinkstraat Haarlem, APS - Milieu B.V, Projectcode: R19-B420, juni 2019
 - 3. Aanvullend bodemonderzoek, Asfaltonderzoek, Plangebied J.J. Hamelinkstraat Haarlem, APS - Milieu B.V, Projectcode: R20-B654, september 2020

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2021

Haarlem, d.d. 2021

Gemeente

Koper

.....

.....

Voor deze:

Voor deze:

De heer F.J. Roduner,
Wethouder

Mevrouw M.B. Heilbron-Romney,
Directeur-bestuurder

Op:

Op:

Te:

Te: