

VERKOOPOVEREENKOMST

kavel Maus Gatsonidesweg

20210705

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 met BBV nummer/....., d.d.....20.....;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: **verkoper**;

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Two Days B.V.**, statutair en feitelijk gevestigd te Tappersweg 12D, 2031 ET Haarlem, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 83133151, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder: de heer Alexanders Adrianus Dijkman Dulkes geboren te Haarlem op 29-08-1975.

hierna te noemen: **Koper**;**OVERWEGENDE**

Dat in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder Noordkop conform het Convenant Waarderpolder 2020-2025 gesprekken zijn gevoerd met een kandidaat voor kavel 2267. Dat de gemeente het voornemen heeft om die kavel te verkopen ten behoeve van de bouw van ca. 700 m2 kantoorruimte en 600 m2 bedrijfsruimte uitsluitend ten behoeve van de vestiging van die bedrijven die gelieerd zijn aan Two Days B.V. en WGF Capital B.V.. Totaal heeft WGF Capital B.V. investeringen in circa 11 ondernemingen met circa 185 werknemers. Activiteiten zijn oa bedrijfsmakelaardij, vastgoed beheer, installatiebedrijf, kringloopwinkels, facilitaire dienstverlening, jachthaven exploitatie en reparatie en onderhoud boten en importeren van boten. Two Days B.V. is op 21 juni 2021 ingeschreven in de KvK met als hoofdactiviteit het beheren van het onroerend goed.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**Artikel 1****Koop en verkoop**

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

een perceel bouwgrond, gelegen aan de **Maus Gatsonidesweg nabij 10** te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem 02**, sectie **N**, nummer **2267**

Maus Gatsonidesweg kavel nabij 10 grondverkoop
20210705 Verseon: 2021/168843

1/5

Paraaf verkoper

Paraaf koper





groot ca. **1568 m²**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met ordernummer 6168260; hierna te noemen: **het Verkochte**, zoals op bijgaande tekening nummer 2021/ 120-102 d.d. 18 maart 2021 met arcering is aangegeven. (Bijlage 1).

Artikel 2 Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt **€ 517.440,00** (zegge: vijfhonderd zeventien duizend vierhonderdveertig euro) exclusief omzetbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil maart 2021).

Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020 (Bijlage 2) van toepassing (vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019, nummer 2019/813237) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekkelijk geheel, (bijlage 2) met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn *behoudens* de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.6.1 wordt aangevuld met:

De juridische levering vindt plaats binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop ten overstaan van notaris Thomas van Grafhorst van Smith Boeser Grafhorst notarissen te Haarlem.

Artikel 2.3. lid 1 is gewijzigd als volgt:

Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper 10% van de koopprijs te voldoen, zijnde een bedrag van € 51.744,00.

In het kader van de tussen partijen gesloten reserveringsovereenkomst heeft Koper reeds reserveringskosten betaald van € 10.348,80. Voormeld reeds betaald bedrag aan reservering (zijnde €10.348,80) vermeld in brief: PCM/2021/42505 wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs.

Van voormelde waarborgsom van € 51.744,00 behoeft Koper slechts het verschil tussen de 2% reserveringsvergoeding en de 10% waarborgsom over de koopprijs te voldoen zijnde 8% over de koopprijs is een bedrag van € 41.395,20. Dit laatste bedrag € 41.395,20) wordt aangemerkt als restant waarborgsom van de Koopprijs en dient Koper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst op rekening van de Verkoper te hebben voldaan. De volledige waarborgsom ad. € 51.744,00 wordt bij aankoop via de notaris verrekend.

Artikel 2.3 lid 2 is gewijzigd als volgt: Koper stort een bedrag ad € 41.395,60 (zegge: éénenveertigduizend driehonderdvijfennegentig duizend euro en zestig cent) op bankrekeningnummer NL22BNGH 028.50.35.428 van de gemeente Haarlem o.v.v.



“restant waarborgsom Maus Gatsonidesweg kavel 2267”. Verkoper stuurt voor dit bedrag een factuur aan koper.

Artikel 2.3 lid 5 en 6. Niet van toepassing.

2. Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.7, 3.8, 3.11, 3.12 en 3.13 van toepassing.

Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd in: Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het verkochte, of delen van de op te richten bebouwing, niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

Artikel 4 **Bestemmingsbeding**

De grond heeft de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden met kantoor’ ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw van circa 700m² kantoorruimte en 600m² bedrijfsruimte. “Het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de beleidsregels parkeernormen 2015, zoals opgenomen in het Parapluplan parkeernormen 2018 en wordt definitief bepaald na toetsing van het bouwplan (omgevingsvergunning).

Artikel 5 **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 6 sub e (toerekenbare tekortkoming) van deze koopovereenkomst.

Artikel 6 **Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte 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 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 volgende rapport:
- Verkennend bodemonderzoek Maus Gatsonidesweg te Haarlem, gemeente Haarlem, kenmerk 29100285 8 maart 2016.

Verkoper verwijst naar dit rapport en de brief van gemeente Haarlem, afdeling PCM met kenmerk 2021/324252 van 11 juni 2021 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 beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond en het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in het bovengenoemde rapport.

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 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 het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

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 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 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 pachter 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. 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 komen 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 **Vestiging Erfdienstbaarheid**

Ten gunste het aangrenzende perceel Haarlem II, sectie N nummer 2152 en ten laste van het verkochte, wordt een erfdienstbaarheid gevestigd voor het gebruik van op het verkochte gelegen afvoer van vuilwater en regenwater op tekening 2021/120-102 d.d. 18 maart 2021 met ruit arcering weergegeven en bij partijen genoegzaam bekend.

Artikel 8 **Ingebruikname grond**

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

- a. Het verkochte is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering in de BTW-sfeer kan plaatsvinden.
- b. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen.
- c. Een dienstwoning is niet toegestaan.
- d. Koper spant zich in om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder welke als Bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht. De concrete inspanningsverplichtingen zijn weergegeven in agendapunt 1.3 van onderstaande Commissie Vergadering <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2020/24-september/17:10/Circulaire-gronduitgifte-in-de-Waarderpolder/>
- e. Koper draagt zorg voor de kosten van beheer en onderhoud, van de over te dragen beschoeiing aan oostzijde van het verkochte.
- f. Koper verklaart te voldoen aan de vestigingseisen conform het convenant Waarderpolder en de verplichting van het realiseren van minimaal 8 arbeidsplaatsen per 1000 m² verkochte grond.

Artikel 10 **Bijlagen**

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/120-102 d.d. 18 maart 2021;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;

Maus Gatsonidesweg kavel nabij 10 grondverkoop
20210705 Verseon: 2021/168843

5/5

Paraaf verkoper

Paraaf koper

3. Brief afdeling PCM team PMA 2021/324252
4. Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2021

Verkoper,

.....
de heer drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem

Haarlem, d.d. 9-7- 2021

Koper,

.....
Naam

Namens Two Days B.V.