



VERKOOPOVEREENKOMST

Spekstraat 14, 2011 HM Haarlem

Versie: 21-01-2022

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 drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer 2022/11480, d.d. 15 februari 2022;

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

2. de heer R.A.M. Zandbergen, geboren op 8 juli 1964, en mevrouw R.M. Smeets, geboren 8 november 1963 wonende Midden Duin en Daalseweg 7, 2061 AN Bloemendaal;

hierna te noemen: **Koper**;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper het bloot eigendom van een perceel grond met winkelruimte met afzonderlijke bovenwoning belast met het recht van erfpacht en het recht van opstal gelegen aan de Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A, 2011 HM te Haarlem, met een totale oppervlakte van 52 m², kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie D nummer 1063;

hierna te noemen: **de onroerende zaak**, zoals op bijgaande tekening d.d. 13 december 2021 met nummer 2021/120-177 is aangegeven. (Bijlage 1).

Artikel 2

Koopprijs

De koopprijs van de onroerende zaak bedraagt [REDACTED] [REDACTED] n exclusief overdrachtsbelasting en overige kosten koper (prijspeil 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 onverbrekelijk geheel, 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.
 - a. Artikel 2.3.1 wordt gewijzigd in:
"De waarborgsom dient gestort te worden op de kwaliteitsrekening van door koper aangegeven notariskantoor Demenint Kienhuis notariaat te Haarlem;
 - b. 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 door koper aangegeven notariskantoor Demenint Kienhuis notariaat te Haarlem";
 - c. van hoofdstuk 3 alleen de artikelen 3.11, 3.12 en 3.13 van toepassing zijn.

Artikel 4**Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding**

1. Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 5 sub e van deze koopovereenkomst.

Artikel 5**Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond 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 door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond 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 nabij de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond. De verkoper verwijst naar de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 21 januari 2022 met kenmerk PCM/2022/58181 en de bodemkwaliteitskaart zone 1 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 door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond.

c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 1 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig is verontreinigd met lood. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, zink, PCB, PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas) en minerale olie. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met koper en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt en nikkel.

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 lood. Koper en zink komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. Cadmium, kobalt, molybdeen en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.

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 door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 1 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 door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van het de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond.

Artikel 6

Totstandkomingsvoorbehoud

Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

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 7**Bijlagen**

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/120-177, d.d. 13 december 2021;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief van de afdeling PCM/Bodem inzake de bodemverontreiniging kenmerk PCM/2022/58181.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 24 - 1 - 2022

Haarlem, d.d. 2022

Verkoper

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