

VERKOOPOVEREENKOMST

grond nabij Staalstraat vm. De Bazellaan
27 t/m 51

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd 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, krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, hierna te noemen: **Verkoper**
2. Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd te Haarlem (feitelijk adres Rijksstraatweg 347, 1991 AB Velserbroek, Postadres: Postbus 2008, 2002 CA Haarlem) Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34061718, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.L.J. Huntjens in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: **Koper**;

ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als **Partijen**.

Nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de herontwikkeling van woningen nabij de De Bazellaan/Berlagelaan in de Staalstraat sluiten Partijen een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst waarin zij hebben vastgelegd dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een grondruil zal plaatsvinden en dat de uitvoering van die grondruil zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst.
2. In de onderhavige overeenkomst worden de afspraken omtrent de verkoop ten behoeve van de grondruil vastgelegd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

vijf percelen grond, plaatselijk bekend als Staalstraat bij voormalig De Bazellaan 27 t/m 51, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, nummer 4298 (ged.) respectievelijk groot ca. 105,39 m², 73,96 m², 14,13 m², 14,13 m² en 53,49 m² totaal groot ca. 261,10 m², doch zoals na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals met verschillende arceringen is aangegeven op bijgevoegde grondruiltekening met nummer D1100 d.d. 25 november 2021, welke als **Bijlage A** aan deze overeenkomst is gehecht;
hierna te noemen: **het Verkochte**.

Artikel 2 Koopprijs

Partijen stellen de waarde van het Verkochte op € 17.102,05 exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper (prijspeil 2022). Het fiscaal risico wordt door de koper gedragen.

Artikel 3 Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de in **Bijlage B** bij deze overeenkomst gevoegde 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 en vormen zij met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk 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.

Artikel 2.6, lid 1 wordt aangevuld met:

“De juridische levering vindt plaats **binnen twee maanden nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning aan Koper is verleend** voor de herontwikkeling van woningen nabij de Bazellaan/Berlagelaan in de Staalstraat, ten kantore van notaris Batenburg te Haarlem of zoveel eerder of later als Partijen met elkaar overeenkomen. Verkoper kan schriftelijke toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.”

2. Van hoofdstuk 3 is alleen artikel 3.13 van toepassing: Overdracht in huidige staat.

Artikel 4 Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op het hierna genoemd artikel 5 sub f (toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad).

Artikel 5 Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Verkoper en Koper het navolgende overeen:

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes 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 stukjes te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de



afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 21 januari 2022 met kenmerk 2022/57907 (**Bijlage C**) en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de uit te ruilen stukjes grond.

- c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide Partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen stukjes grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
- d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen stukjes grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.
- e. Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) zijn de te ruilen gronden onverdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem.
- f. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen stukjes grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen stukjes grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen stukjes zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 6 **Overige bepalingen**

Voorts zijn tussen Partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

1. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen. De kosten voor het verkrijgen van die vergunningen zijn voor Koper.
2. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door Verkoper een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaatsvinden. Indien er schade ontstaat door werkzaamheden, dient Koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen. Over de schouw en afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient Koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met Verkoper.
3. De bomen op het omliggende terrein dienen tijdens de bouw voldoende beschermd te worden om schade te voorkomen.
4. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht en wordt niet verrekend.
5. Deze overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Aankoopovereenkomst grond nabij Staalstraat vm De Bazellaan" (**Bijlage D**) een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept.



Artikel 7**Bijlagen**

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- A. Grondruiltekening 'situatie tuingrens en parkeerplaatsen' van Hoogeveen Architecten d.d. 25 november 2021 met nummer D1100.
- B. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 vastgesteld d.d. 17 december 2019 met besluitnummer 2019/813237.
- C. Brief resultaten milieuonderzoek d.d. 21 jan. 2022 met nummer 2022/57907.
- D. Aankoopovereenkomst grond nabij Staalstraat vm De Bazellaan.

Aldus overeengekomen te

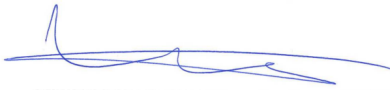
Haarlem, d.d. 16.2.....2022

Koper,


.....
A.L.J. Huntjens
Bestuurder
Stichting Pré Wonen

Haarlem, d.d. 17 februari 2022

Verkoper,


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

