

Verkoopovereenkomst

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Drs. J. Wienen, burgemeester, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. <.....> <nummer besluit>;
de gemeente Haarlem hierna te noemen: **Verkoper**;

en

1. Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09114420, statutair gevestigd te Heteren, feitelijk gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur: HUVA Holding BV, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67337562, statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2101 AM Heemstede, Overboslaan 18, welke ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur heer T.F. Hubrecht hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

nemen in aanmerking:

1. Partijen hebben op <.....> een Anterieure Overeenkomst gesloten inzake een bouwplan aan Spaarndamseweg 74-78;
2. In deze Anterieure Overeenkomst is bepaald dat de Verkoper grond ten behoeve van het bouwplan aan de Koper in eigendom zal overdragen;
3. Partijen hebben ter uitvoering van deze bepaling alsmede ten behoeve van de notariële afwikkeling de onderhavige verkoopovereenkomst opgesteld;

en komen het volgende overeen:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper een perceel bouwrijpe grond, gelegen aan de Spaarndamseweg 74, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie G, nummer 4293 gedeeltelijk, groot ca. 28 m², op bijgaande tekening met nummer 2021/120-143 d.d. 3 september 2021, gearceerd aangegeven (Bijlage A), hierna te noemen: het Verkochte
De koopprijs bedraagt **€ 20.308,-, exclusief kosten koper en exclusief BTW.**

Deze koopprijs berust op de getaxeerde waarde conform het taxatierapport van Bedrijfslocatie.nl d.d. 24 december 2021.

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel (Bijlage B), behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:

Artikel 2.3 is niet van toepassing

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.5, 3.11, 3.12, en 3.17 van toepassing.

Artikel 3 Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. 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 4 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is bestemd om te worden bebouwd conform het bouwplan zoals omschreven in de tussen Partijen gesloten Anterieure Overeenkomst.

Artikel 5 Levering

De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 6 Bodemverontreiniging, Asbest, Kabels en leidingen

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Partijen het volgende 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 geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. Er zijn wel onderzoeken uitgevoerd nabij het Verkochte. Op grond van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat er ter plaatste van het Verkochte sprake is van een onverdachte locatie.

c. Op basis van de inhoud van de brief van gemeente Haarlem van 11 november 2021 met kenmerk 2021/611819 (Bijlage C) en de bodemkwaliteitszone 3 gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van het Verkochte de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas).

Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK. Cadmium, kobalt, nikkel, PCB 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 het Verkochte 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 het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit bodemkwaliteitszone 3 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 onroerende zaak 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 de dag van ondertekening van deze Koopovereenkomst, 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 Koopovereenkomst niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de Koopovereenkomst, 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 Verkoper.

h. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g 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 ondertekening van de Koopovereenkomst voor rekening van de Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de Koopovereenkomst in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Asbest

i. Koper draagt het risico en de kosten van de eventuele aanwezigheid van alle asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte en vrijwaart de Verkoper voor iedere vordering ter zake.

j. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.

k. Deze verplichting van 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 hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte opstallen zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Kabels en Leidingen (K&L)

I. Omtrent de aanwezigheid van kabels en leidingen in het Verkochte is in opdracht van Verkoper en voor rekening van Koper een proefsleuvenonderzoek verricht door Compeer Infra te Halfweg d.d. 9 september 2021 (Bijlagen D). Uit dit onderzoek is het volgende gebleken: Er lopen door het Verkochte in ieder geval drie midden spanningsleidingen welke in gebruik zijn en over ca. 40 meter verlegd dienen te worden. Deze worden verlegd in opdracht van de Gemeente.

De kosten voor het verrichte proefsleuvenonderzoek bedragen € 2.346,- en zullen door Koper worden voldaan bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst na ontvangst van een daartoe doe Verkoper verzonden factuur.

De kosten voor het bouwrijp maken/verleggen van kabels en leidingen, dat wil zeggen alle kosten met betrekking tot het (voorbereidend) proces, en het verleggen van de kabels zelf zijn voor Koper; indien deze kosten hoger zijn dan de grondopbrengst, komen derhalve zowel de koopprijs als het meerdere ten laste van Koper.

Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is op dit artikeldeel (onderdeel I van toepassing.)

Artikel 7 Oplevering en Ingebruikname van het Verkochte

Oplevering

Het Verkochte wordt in de huidige staat (as is) geleverd, dat wil zeggen in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst, met in acht name van het hierboven gestelde in artikel 6 ten aanzien van de eventueel aanwezige bodemverontreiniging, asbest en de aanwezigheid van kabels en leidingen en bovendien onder de in artikel 2 van toepassing verklaarde de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Ingebruikname

Voorafgaande aan de ingebruikname van het Verkochte dient Koper zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 8 Domiciliekeuze

Koper kiest woonplaats op het in deze overeenkomst daartoe aangegeven adres .

De Verkoper,

De Koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

Bijlagen:

De volgende Bijlagen maken onderdeel uit van deze Koopovereenkomst:

- A. Tekening nr. 2021/120-143 d.d. 3 september 2021
- B. Algemene Verkoopvoorwaarden 2020
- C. Brief Milieu d.d.11-11-2021
- D. Proefsleuvenonderzoek Compeer d.d. 9 september 2021