

AANKOOPOVEREENKOMST

Grond Spaarndamseweg 13

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap **1828-V B.V.**, statutair en feitelijk gevestigd te (1025 WE) Amsterdam aan het adres Buiksloterdijk 240, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 7288702, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap 1828 Groep B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Buiksloterdijk 240 te (1025 WE) Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74800221, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap JJVK Holding B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Lange Voorhout 29 te (2514 EB) 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72773774, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J.J. van Kampen,
 - b. de besloten vennootschap E.M. van der Meijde Beheer B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Buiksloterdijk 240 te (1025 WE) Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34270621, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer E.M. van der Meijde,
hierna te noemen: **Verkoper**;

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen 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 krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, 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 ontwikkeling van woningen aan de Spaarndamseweg 13 in Haarlem door Verkoper 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 aankoop 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:

Een perceel, plaatselijk bekend als Spaarndamseweg 13, kadastraal bekend gemeente Haarlem STN01, sectie B, nummer 18030 (ged.) groot ca 104 m², zoals met oranje kleur en arceringen is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 1 september 2021, met nummer 2021/120-142 welke als **Bijlage A** aan deze overeenkomst is gehecht, en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend; hierna te noemen: **het Gekochte**.

Artikel 2

Koopprijs

Partijen stellen de waarde van het Gekochte op **€ 1** (zegge: 1 euro) exclusief overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil 2022).

Artikel 3

Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de feitelijke levering, derhalve 'as is'.
2. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. , Verkoper draagt de openbare ruimte aan Koper over nadat Verkoper overeenstemming heeft bereikt met scoutingvereniging Kon Tiki over de inrichting, rekening houdend met de wensen van Kon Tiki als neergelegd in het document SWD13 – 2021 notitie interactie Kon Tiki/1828 d.d. 6 januari 2021, inclusief bijbehorende tekening (**Bijlage B**), welke afspraken over de uitvoering van de inrichting integraal door Koper worden geaccepteerd, als ware het haar eigen verplichtingen.
De notariële akte zal worden verleden bij notariskantoor **Batenburg** te Haarlem.
3. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het Gekochte, met inachtneming van het hiervoor in lid 2 bepaalde, te gebruiken als **openbare ruimte**.
5. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht en wordt niet verrekend.

6. Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 5

Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering vindt plaats binnen twee maanden nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning aan Verkoper is verleend voor de ontwikkeling van woningen aan de Spaarndamseweg 13 in Haarlem, 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. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. Koper kan het Gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of Koper kan het Gekochte met goedvinden van Verkoper in gebruik nemen.
5. De ingebruikgeving kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
6. Indien het Gekochte door Koper in gebruik genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van Koper.

Artikel 6

Bodemverontreiniging

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

1. 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.
2. 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 gemeente Haarlem van 9 mei 2022 met kenmerk 2022/708018 (**Bijlage C**) en de bodemkwaliteitskaart zone 3 (**Bijlage D**) 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.
3. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 3 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 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.

4. 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 3.
5. 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 3, en eerdergenoemde brief van 9 mei 2022 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.
6. De feitelijke levering van de te ruilen stukjes grond vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen stukjes grond.

Artikel 7

Kosten

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst en de levering zijn voor rekening van de Verkoper.

Artikel 8

Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde in artikel 5 onder 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide Partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. Indien Koper het Gekochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat Verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten.

Artikel 9

Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Gekochte komt eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Gekochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan

- wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
 - b. Verkoper verklaart de schade binnen een met Koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 10 **Ondeelbaarheid**

De uit deze overeenkomst voor beide Partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 11 **Boetebepaling**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt Verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van Koper een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 12 **Domicilie**

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en Partijen kiezen ter zake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 2 lid 2 genoemde notaris.

Artikel 13 **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de

geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 14

Samenhang met verkoopovereenkomst

Deze overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Verkoopovereenkomst grond Spaarndamseweg 13 in Haarlem" (**Bijlage E**) een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze koopovereenkomst is de Verkoopovereenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept. Ontbinding na juridische levering wordt door Partijen expliciet uitgesloten.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2022

Haarlem, d.d. 2022

Verkoper,

Koper,

.....

De heer J.J. van Kampen
Bestuurder
1828-V B.V.

.....

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

.....

De heer E.M. van der Meijde
Bestuurder
1828-V B.V.

Bijlagen

A. Grondruiltekening d.d. 1 september 2021, met nummer 2021/120-142

- B. SWD13 – 2021 notitie interactie Kon Tiki/1828 d.d. 6 januari 2021, inclusief bijbehorende tekening.
- C. Brief resultaten milieuonderzoek gemeente Haarlem d.d. 9 mei 2022 met nummer 2022/708018.
- D. Bodemkwaliteitskaart zone 3
- E. Verkoopovereenkomst grond Spaarndamseweg 13 in Haarlem.