Haarlem

Verkoopovereenkomst grond

d.d. 16 februari 2010

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. M.H. Ensink, hoofd afdeling Vastgoed, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2010 en het raadsbesluit d.d. 28 januari 2010,

hierna te noemen: verkoper

en

HBB Planontwikkeling BV
Nijverheidsweg 39
2102 LK Heemstede

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.C. van de Poll in zijn hoedanigheid van algemeen directeur,

hierna te noemen: koper

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 **Koop en verkoop**

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond groot ca 2.655 m², plaatselijk bekend als Jan Prinsenlaan 2, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Schoten 01, sectie D, nummer 1161 (geheel), 951, 1089, 1248 (allen gedeeltelijk), op bijgaande tekening nummer 10709 d.d. 8 februari 2010 met rode omlijning en zwarte arcering aangegeven, voor de koopprijs van € 1.114.605,- exclusief kosten koper en exclusief 6% overdrachtbelasting, hierna te noemen het verkochte.

Artikel 2 **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en zij vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. Artikel 2.5 is niet van toepassing.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 2.10 wordt nadrukkelijk van toepassing verklaard. Uitgangspunt van deze verkoop is de bebouwing zoals omschreven in artikel 4 en artikel 10 van deze overeenkomst.

Haarlem

Artikel 3 **Bestemmingsbeding**

De grond is bestemd voor bouw van een appartementencomplex (37 appartementen) en een bedrijfsruimte met de bestemming maatschappelijke doeleinden (1.697 m² bvo) conform de bouwvergunning met het gemeentelijke registratienummer 2002/1892/01 d.d. 25 maart 2004.

Artikel 4 **Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 7 van deze koopovereenkomst zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 5 **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 4 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 **Milieubepaling**

Koper heeft op het perceel een bodemonderzoek laten uitvoeren door Van Dijk Geo- en Milieutechniek bv d.d. november/december 2002.

Uit de analyse resultaten blijkt dat een deel van de toplaag van de bodem licht verontreinigd is met PAK en een licht verhoogde EOX-waarde heeft. De onderlaag is niet verontreinigd. Met betrekking tot de vastgestelde milieuhyginische kwaliteit van de bodem ter plaatste kan worden geconcludeerd dat er milieuhyginisch geen bezwaar is de grond uit te geven.

Na sloop van de bebouwing wordt door verkoper een verificatie-onderzoek (is aanvulling/update van het bovengenoemde onderzoek) op de gehele kavel uitgevoerd. Uitgangspunt bij deze verkoop is dat de grond aan koper wordt overgedragen geschikt voor de bestemming wonen. Indien uit het onderzoek blijkt dat de grond niet (meer) geschikt is voor de bestemming wonen, zal verkoper de grond voor haar rekening geschikt maken.

Alle kosten die samenhangen met de afvoer en stort van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld de ontgraving van de funderingen en de ondergrondse parkeergarage, komen voor rekening van de koper.

Artikel 7 **Oplevering van de grond**

De grond wordt in de huidige staat opgeleverd.

Verkoper gaat op verzoek en aanwijzing van koper over tot kadastrale splitsing van het perceel Marsmanplein 20, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie D,

Haarlem

nummer 951 ten behoeve van gedeeltelijke levering aan koper. De kosten van kadastrale splitsing zijn voor rekening van koper.

Artikel 8 **Ingebruikname grond**

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Vastgoedinformatie van de afdeling Vastgoed. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken.

Indien het perceel grond bestemd is voor bebouwing, dient de 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 9 **Overige bepalingen**

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

Erfdienstbaarheden
De grond is bestemd voor bouw van een appartementencomplex (37 appartementen) en een bedrijfsruimte met de bestemming maatschappelijke doeleinden (1.697 m² bvo) conform de bouwvergunning met het gemeentelijke registratienummer 2002/1892/01 d.d. 25 maart 2004.

Voor zover bij verkoper bekend is, zijn er geen bouw-belemmerende erfdienstbaarheden aanwezig. Er wordt op korte termijn erfdienstbaarheden-onderzoek uitgevoerd. Het perceel zal geleverd worden zonder bouw-belemmerende erfdienstbaarheden.

Marsmanplein 20 / Hartekampgroep
Koper geeft binnen uiterlijk 3 dagen (nadat de verkoper koper in kennis heeft gesteld) na datum besluit bestuurlijke goedkeuring van het thans verkochte (datum besluit vergadering commissie ontwikkeling en/of datum besluit vergadering gemeenteraad) een verklaring af aan de Hartekampgroep dat koper afziet van het zogenaamde eerste recht van koop van het perceel Marsmanplein 20 te Haarlem.

Indien koper deze verklaring niet danwel niet tijdig afgeeft, is koper aansprakelijk voor alle daaruit voor de verkoper ontstane schade, kosten en rente, onder andere een eventuele claim van derden met betrekking tot het niet tijdig kunnen leveren van een gedeelte van Marsmanplein 20. Artikel 2.19 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

Levering
Het streven is de levering te laten plaatsvinden uiterlijk 1 oktober 2010 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen. Levering 1 oktober 2010 kan plaatsvinden onder het voorbehoud van onder andere:

1. Tijdige oplevering van de nieuwbouw van PUK.

Verkoper zal koper op de hoogte houden van de genoemde nieuwbouwplanning.

Haarlem

Indien verkoper niet in staat is op bovengenoemde datum te leveren, kan koper verkoper niet aansprakelijk stellen voor eventuele schade van koper. Verkoper zal koper op de hoogte houden van de voortgang van bovengenoemde publiekrechtelijke procedures. Koper heeft tevens een informatieplicht.

Afroombeding:

1. Er worden 37 appartementen gebouwd. Het totale GBO van deze 37 woningen bedraagt 3.102 m². De gemiddelde VON-prijs p/m² bedraagt € 2.550,- p/m² GBO. De opbrengst van de woningen komt hiermee in totaal op € 7.910.000,- VON excl. parkeergelegenheid (prijspeil 2009), hetgeen resulteert in een gemiddelde VON-prijs per woning van € 213.784,-.

2. Indien het totaal van de verkoopopbrengst van de woningen hoger ligt dan het genoemde onder lid 1 (€ 7.910.000,- VON), draagt HBB 18,2% van de meeropbrengst incl. BTW af aan de gemeente. De meeropbrengst wordt betaald na afronding van de verkoop doch uiterlijk op de startdatum van de bouw, naar rato van hetgeen verkocht is. De verkoopprijs van de parkeergelegenheid blijft buiten beschouwing in bepaling van de meeropbrengst. Indien de woningen inclusief parkeergelegenheid te koop aangeboden worden, zal voor de parkeerplaats (1 per woning) een bedrag van 20.000,-VON gerekend worden.

ABC-levering

Artikel 3.6 wordt uitdrukkelijk van toepassing verklaard.
"De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat:

a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht."

De grond wordt door verkoper notarieel overgedragen aan koper indien tenminste 70% van de woningen verkocht is. Koper spant zich in voor 1 oktober 2010 minimaal 70% van de appartementen te verkopen.

De verkoper,

Plaats en datum,

De koper,

Plaats en datum,

Heemstede 16-2-'10