

BIJLAGE....

Aankoopovereenkomst toekomstig openbaar gebied

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Wienen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. <.....> <nummer besluit>, hierna te noemen: Koper

en

Invullen

Verkoper

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

Overwegende dat:

- Partijen op2026 een Anterieure Overeenkomst hebben gesloten inzake de realisatie van het daarin gedefinieerde Bouwprogramma;
- In deze Anterieure Overeenkomst is bepaald dat de Verkoper gronden bestemd voor openbare ruimte aan de Koper in eigendom zal overdragen overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen zoals vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst en het hiernavolgende;
- Partijen ter uitvoering van deze voorwaarden en bepalingen alsmede ten behoeve van de notariële afwikkeling de onderhavige aankoopovereenkomst hebben opgesteld, hierna te noemen Aankoopovereenkomst;

Komen het volgende overeen:



Artikel 1 Koop en verkoop

Koper koopt van Verkoper:
een perceel grond, **gelegen invullen kadastrale gegevens en oppervlaktes**

alle percelen op bijgaande tekening met nummeraangegeven
(Bijlage ..),

hierna te noemen: het Verkochte

De koopprijs bedraagt € 1, -(zegge: één euro, **exclusief kosten koper en exclusief BTW**) . Koper verklaart genoemde grond uitsluitend te zullen gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW Compensatiefonds,

Onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2 Deze Aankoopovereenkomst geschiedt ter uitvoering van het bepaalde in artikel **...van** de Anterieure Overeenkomst

Artikel 3 Staat van overdracht

1. Het Verkochte wordt overgedragen geschikt als openbare ruimte conform de bepalingen zoals vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst, derhalve aangelegd en opgeleverd conform het daarin genoemde Programma van Eisen en het daarvan deel uitmakende Protocol van Oplevering.
2. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
De notariële akte zal worden verleden bij de projectnotaris van Verkoper te weten:
3. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.
Koper zal het Verkochte gebruiken als openbare ruimte.
4. Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht:
 - a. een actueel asbestonderzoek incl. rapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond en het grondwater aanwezig is, en
 - b. een actueel bodemonderzoek incl. rapportage waaruit blijkt dat de grond en het grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals vermeld in lid 3.
 - c. een actuele rapportage inzake de aanwezigheid van kabels en leidingen en hun feitelijke (wel/niet in gebruik) en juridische status (wel of juridische regeling).
 - d. een actuele rapportage inzake de afwezigheid van invasieve exoten en duizendknoop.



5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het Verkochte in- en uitwendig te inspecteren, onverminderd het bepaalde in het Protocol van Oplevering.
6. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
7. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel register-inschrijving bekend van het Verkochte:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
 - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van weder inkoop of huurkoop.

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 4

Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen 5 werkdagen na oplevering van het betreffende Openbaar Gebied of zoveel eerder of later als Koper met Verkoper overeenkomt. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. Conform het bepaalde in artikel ... van de Anterieure Overeenkomst is het beheer en onderhoud van het Verkochte per datum juridische eigendomsoverdracht of – indien dat eerder is- per de datum van feitelijke ingebruikneming voor rekening van Koper.
2. *Het Verkochte zal door de Koper eerst feitelijk in gebruik worden genomen indien dit voldoet aan alle door de Gemeente gestelde beheereisen zoals vastgelegd in de aan deze Aankoopovereenkomst gehechte Bijlage B. De feitelijke ingebruikname doet niet af aan de verplichting van Verkoper om zo spoedig mogelijk zorg te dragen voor de definitieve inrichting zoals aangegeven in artikel 3 lid 1 van deze Aankoopovereenkomst. Optioneel*
3. Alvorens het Verkochte feitelijk in gebruik wordt gegeven c.q. genomen, zal tussen Partijen een schouw plaats vinden en de uitkomsten daarvan worden vastgelegd in een Procesverbaal, dat zowel door Koper als Verkoper zal worden ondertekend.
4. Voor een Koper kenbare gebreken op het moment van tekenen van deze Aankoopovereenkomst staat Verkoper niet in.
5. Indien het Verkochte door Koper in gebruik gegeven c.q. genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van Verkoper.

Artikel 5

Kosten

Alle notariële, fiscale en overige kosten, inclusie eventueel opgelegde fiscale boetes, met betrekking tot of als gevolg van deze Aankoopovereenkomst zijn voor rekening van de Verkoper.



Artikel 6

Feitelijke levering, overdracht aanspraken

1. Indien Koper het Verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, garandeert Verkoper, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken) en ongevorderd.
2. In deze koopovereenkomst is begrepen, voor zover juridisch nog vereist, de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Verkoper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Indien Koper de Verkoper aanspreekt, zal Koper de op grond van dit artikel aan hem overgedragen rechten verband houdende met die aanspraak retro-cederen aan de Verkoper.



Artikel 7

Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen twee werkdagen nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze Aankoopovereenkomst 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 Aankoopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Verkochte 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 Aankoopovereenkomst 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.

Ondeelbaarheid

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

Artikel 8

Totstandkomingvoorbehoud

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), en niet eerder dan nadat het college de commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie ontwikkeling geen aanleiding geeft wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. 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 9 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 3 lid 2 genoemde projectnotaris.

Artikel 10 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 11 Bekendheid inhoud koopakte

1. Onverminderd het overigens in de koopakte bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd Kopers eigen onderzoek plicht.
2. Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De Verkoper,

De Koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

Bijlagen:

A. Tekening nr.

B. Tijdelijke Openbare Ruimte tijdens realisatie

Concept Verkoopovereenkomst gemeentegronden

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 <.....>, <functie>, 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

2. <.....>, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer <.....> statutair gevestigd te <adres>, feitelijk gevestigd <adres> en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <.....>, in zijn/haar hoedanigheid van

hierna te noemen: **Koper**;

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

nemen in aanmerking:

1. Partijen hebben opeen (Anterieure Overeenkomst gesloten inzake het bouwplan.....
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 grond, gelegen aan dedeel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem ..., sectie ..., nummer(gedeeltelijk), groot ca.m², op bijgaande tekening met nummer gearceerd aangegeven (Bijlage A), hierna te noemen: het Verkochte

De koopprijs bedraagt €Deze koopprijs berust op de getaxeerde waarde conform het taxatierapport van

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

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

| Ook aangeven hetgeen van Hoofdstuk 3 van toepassing is

Artikel 3 *Projektspecifieke regelingen*

Artikel 4 Bestemmingsbeding

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

Artikel 5 Levering

De juridische levering van het Verkochte vindt plaats *op nader te bepalen*

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 wel/geen (keuze) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte.
Melding en aanduiding onderzoeken
Op grond van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat er ter plaatste van het Verkochte

Reservering voor leden c en d inzake al dan niet aangetroffen verontreiniging

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.
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 Verkoper het volgende bekend:(informatie.
De Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte Kabels en leidingen bevat anders dan vermeld onder I.

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.

Of anders!! Dan aangeven en omschrijven

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.
- B. Algemene Verkoopvoorwaarden
- C. Rapportages?

CONCEPT