



Schouwstraat 10-14 en Werf 5 te Rijsenhout

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, **gemeente Haarlemmermeer**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Vastgoedzaken, mevrouw mr. I.W. Broertjes-Boelé, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van met kenmerk

hierna te noemen “verkoper”,

2. [x];

hierna te noemen “koper”,

Overwegende dat:

- De gemeente eigenaar is van het pand Schouwstraat 10 – 14 en Werf 5 waarin nu het dorps huis Rijsenhout gevestigd is;
- De gemeente in samenwerking met de Dorpsraad Rijsenhout en Stichting Leefomgeving Schiphol een plan heeft opgesteld voor de verhuizing van een deel van huurders/gebruikers van het dorps huis naar de Ontmoetingskerk te Rijsenhout en een uitraag heeft opgesteld voor de herontwikkeling van de Schouwstraat 10 – 14 en Werf 5 te Rijsenhout;
- De gemeente de uitraag voor nieuwbouw met horecafunctie in de plint en woningbouw, borgen maatschappelijke activiteiten tegen maatschappelijk tarief in de plint en met woningbouw in het goedkope segment passend bij Rijsenhout heeft uitgezet via een tender;
- Koper als winnaar uit de inschrijving naar voren is gekomen;
- Partijen zijn heden een Anterieure overeenkomst aangegaan, waarin de afspraken tussen partijen om te komen tot
- De Anterieure overeenkomst en deze overeenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze Overeenkomst vast te leggen.

Koper koopt van verkoper en verkoper verkoopt aan koper het dorps huis met ondergrond en verdere aanhorigheden:

plaatselijk bekend **Schouwstraat 10-14 en Werf 5, 1435 KN te Rijsenhout, gemeente Haarlemmermeer** kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie L nummers [x] en [x] totaal groot [x]m²**, tegen een koopsom van € [x],- zegge: [x] Euro met alle daartoe behorende bestanddelen en voorts met inbegrip van die zaken en inventaris waarvan partijen geen omschrijving verlangen. Koper zal het verkochte gaan slopen en herontwikkelen:
[omschrijving plan]

Zij zijn verder overeengekomen:

artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting



Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **koper**.

artikel 2 Betaling

2.1 Bij het passeren van de akte van levering zal koper de koopsom, plus de overige rechten, kosten en belastingen betalen via de notaris. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

2.2 Volgens Verkoper is ter zake van de levering van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopsom, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden uiterlijk een maand na het verkrijgen door Koper van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor sloop van het bestaande dorps huis en de realisatie van de nieuwbouw en nadat de bestaande huurders/gebruikers zijn verhuisd naar hun definitieve of tijdelijke huisvesting of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van notariskantoor [x], gevestigd aan de [x] te [x] (**hierna verder te noemen notaris**).

3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

3.3. Partijen verklaren dat artikel 94c, dan wel 204c Boek 2 BW

- niet van toepassing is

- ~~wel van toepassing is en wel als volgt:*)~~

Artikel 4. Algemene bepalingen

4.1 De inhoud van de considerans en de aangehechte bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst.

4.2 Op deze Overeenkomst zijn de Hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing, tenzij daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.

4.3 In geval van strijdigheid van de Algemene Verkoopvoorwaarden met deze Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

4.4 De volgende bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitdrukkelijk niet van toepassing: hoofdstuk 4.

4.5 Op deze Overeenkomst zijn de voorwaarden en verplichtingen die voortvloeien uit de selectieleidraad onverminderd van toepassing.

4.6 In geval van tegenstrijdigheid van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de selectieleidraad, prevaleert de selectieleidraad.

artikel 5 Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt, conform artikel 2.3 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, door deze, uiterlijk twee weken nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens rekeningnummer een bedrag van 10% van de koopsom:

Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 11, in mindering van de koopsom strekken.

Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.2. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper tot op de uiterste datum die in artikel 5.1 genoemd is een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in artikel 5.1 genoemde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.2. sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij



deze wordt de notaris verplicht en voorzover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de koopsom is voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikellid tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd. In geen enkel geval zal koper beslag leggen op waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op andere wijze blokkeren.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak, gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst. Verkoper heeft de onroerende zaak gebruikt als: bedrijfs- annex kantoorgebouw, hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

Bodemverontreiniging

6.4.1. Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is dan het ook aan koper bekende onderzoek van **16 augustus 2021, Verkennend bodemonderzoek Schouwstraat 10-14 te Rijsenhout, Project 35170** verricht door **Grondslag bodemkwaliteitsbureau**.

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bodemonderzoeksrapport opgemaakt een exemplaar van dit rapport te hebben ontvangen.

Ondergrondse tank

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloe)stoffen meer aanwezig.

Asbest

6.4.3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, zoals is aangegeven in **de Asbestinventarisatie 'Schouwstraat 10-14' te Rijsenhout d.d. 9 september 2021** en verricht door **Fiberscan B.V.**. Voor zover bekend bestaat er thans geen wettelijke verplichting dit asbest te verwijderen en heeft louter de aanwezigheid van het asbest op genoemde plaatsen geen gevaar en/of andere nadelige consequenties tot gevolg. Koper zal de asbesthoudende materialen bij de sloop van de onroerende zaak volgens de dan geldende regelgeving verwijderen. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de onderzoeksrapporten en een exemplaar van deze rapporten te hebben ontvangen. Eventueel destructief onderzoek voor de sloop en de verwijdering het daarbij gevonden asbest is voor rekening en risico van Koper.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.



6.6. Verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.

Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7. Verkoper is **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerschrijving bekend van de onroerende zaak:

- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
- c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10. Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

artikel 7 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats in huidige staat, partijen genoegzaam bekend. De feitelijke levering van het onroerend goed vindt plaats gelijktijdig met de juridische levering bij de notaris, tenzij partijen hier onderling andere afspraken over maken.

Uitgangspunt hierbij is dat de onroerende zaak "as is, where is" en derhalve met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen, mede in verband met het in artikel 6 bedoelde bodemrapport en de asbestinventarisatie, wordt verkocht in de (feitelijke) staat waarin het zich op de datum van de feitelijke levering bevindt.

7.2. De onroerende zal worden geleverd vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.

7.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

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 koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum juridische overdracht**

De lopende baten, lasten en canons en de onroerende-zaakbelasting voor het gebruik, zullen niet tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.



artikel 9 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

artikel 10 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak 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.

10.3. Indien de onroerende zaak 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 vóór 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 dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak 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 hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 11 Ingebrekestelling, ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopsom: € [x],- , zegge: [x] euro verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper in gebreke blijft, het bedrag der door hem verbeurde boete uit de bij deze notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper in gebreke blijft, de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen dan wel de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden;
- c. indien het geval van artikel 5.3. zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, het bedrag van de gestorte waarborgsom of bankgarantie onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 11.1. vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete



verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de in 11.1. vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

artikel 12 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze koopakte direct na ontvangst ter registratie aan te bieden.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien het College van Burgemeesters en Wethouders en/of de gemeenteraad, van de gemeente Haarlemmermeer niet instemt met de verkoop. In dat geval is de verkoper niet tot enige schadevergoeding gehouden.

15.2 Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien koper niet binnen zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend.

15.3 Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden indien blijkt dat er geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen kan worden.

Artikel 16 Vrijwaring bodemgesteldheid

15.1. In aanvulling op artikel 5 vrijwaart koper de verkoper voor aanspraken wegens enige tekortkoming tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het registergoed, het verrichten van onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel vergoeding van enige schade.

15.2. Koper vrijwaart de verkoper van alle aanspraken en vorderingen van derden ter zake van (schade als gevolg van) enige verontreiniging.

Artikel 17 Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, zie bijlage [x]

Artikel 18 Kettingbedingen

18.1 koper en diens rechtsopvolger(s) en hun huurders zijn verplicht de horeca/feestzaal beschikbaar te stellen aan de navolgende maatschappelijke organisaties: Toneelvereniging Rijsenhout, Stichting dorpsfeest en Tafeltennisvereniging Rijsenhout tegen een maatschappelijk tarief, zie hiervoor o.a. het tarievenstelsel van Stichting Maatvast of vergelijkbare organisaties.

18.2 Deze verplichting zal als een kettingbeding aan koper en diens rechtsopvolger(s) bij het passeren van de akte van levering worden opgelegd.



18.3 Op het niet nakomen van de verplichting zoals genoemd in artikel 18.1 staat een boete van € 1.000,- per overtreding. Op het niet nakomen van de verplichting zoals genoemd in artikel 18.2 staat een boete van € 100.000,-.

18.4 Bij het passeren van de akte van levering zullen ook de uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende kettingbedingen worden opgelegd met bijbehorende boetebepalingen.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

De koper

Mevrouw mr. I.W. Broertjes-Boelé

[x]

plaats en datum:

plaats en datum:

Bijlagen:

- kadastrale kaart
- kadastraal bericht
- energieprestatiecertificaat