

Verkoopovereenkomst grond

concept d.d. 19 januari 2017

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... 2017 (nummer besluit);

hierna te noemen: Verkoper

en

2. naam..., statutair gevestigd en kantoorhoudende te ..., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ..., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ... in zijn/haar hoedanigheid van

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

Overwegende dat:

- Verkoper een perceel grond te koop heeft aangeboden via TenderNED;
- Potentiële kopers zich middels een bieding, welke onder meer is onderbouwd met een voorgenomen bouwplan, in TenderNED hebben kunnen inschrijven om het door Verkoper aangeboden perceel in eigendom te verkrijgen;
- Verkoper op basis van de inschrijvingen via TenderNED een selectie heeft gemaakt van potentiële kopers waarbij is gelet op onder meer de biedprijs, de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit van het uit te voeren bouwplan, de geschiktheid van de Koper en het plan van aanpak van Koper voor het uit te voeren bouwplan;
- Koper door Verkoper is geselecteerd omdat het door Koper ingediende bouwplan op de hierboven genoemde aspecten door Verkoper als meest geschikt is beoordeeld om de door Verkoper gewenste ontwikkeling te realiseren;
- (evt. nadere aanvulling over selectie/wens om met deze Koper een Verkoopovereenkomst te sluiten.)
- Koper en Verkoper middels onderhavige Verkoopovereenkomst afspraken wensen vast te leggen omtrent de verkoop en de realisatie van het bouwplan.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen naast Van Zeggelenplein 31A en 31B te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II,

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

sectie P, nummer 3798(gedeeltelijk), groot ca. 1.298 m², zoals op bijgaande tekening nummer 15420 d.d. 3 december 2015 (Bijlage bij de Projectinformatie) met arcering is aangegeven, hierna te noemen 'het Verkochte'.
De koopsom bedraagt € ..., - exclusief 21% btw en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2

Bestemmingsbeding

Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor de bouw van een aantal grondgebonden woningen en een aantal parkeerplaatsen conform het vigerend bestemmingsplan Zomerzone Noord, vastgesteld 19 juli 2012 en het Stedenbouwkundig kader DSK II en III d.d. mei 2010 met als uitgangspunt het 'extra scenario voor grondgebonden woningen' zoals weergegeven op pagina 63 (Bijlage bij de Projectinformatie). De Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II en III d.d. juli 2012 zijn tevens van toepassing op de bouw (Bijlage bij de Projectinformatie).
Realisatie van appartementen is uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 3

Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze Verkoopovereenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze Verkoopovereenkomst dan nadat de raad is geïnformeerd over dit voorgenomen besluit en de raad in de gelegenheid is haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
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. Koper kan in dat geval op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

Artikel 4

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Verkoopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004) en zij vormen met deze Verkoopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

De Algemene verkoopvoorwaarden zijn aan deze Verkoopovereenkomst gehecht als Bijlage 1.

Artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

Het Verkochte wordt bouwrijp overdragen. Onder bouwrijp wordt door Verkoper en Koper verstaan: als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 60 cm minus maaiveld, in de grond en binnen het Verkochte. Het maaiveld van het Verkochte wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het Verkochte aanwezig .

Artikel 2.5.1 wordt gewijzigd in:

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze: Een waarborgsom van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom vermeerderd met BTW en overige kosten ofwel <bedrag>; voldoen op de

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

kwaliteitsrekening van Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen bij ondertekening van Verkoopovereenkomst door Koper of een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom <bedrag>; te voldoen bij ondertekening door Koper van deze Verkoopovereenkomst.

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 3, lid 4 en lid 5, 2.10, 2.11 en 2.18.

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, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing

Artikel 5 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op de artikelen 2, 4, 7, onder a tot en met d en onder f tot en met i, en artikel 10 van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het bouwplan, te weten artikel 2 en de onderdelen 4, 5 en 6 van artikel 10 van deze Verkoopovereenkomst hoeven deze na afronding van de bouw van de woningen niet te worden opgenomen in de koopaktes van de individuele kopers van de te realiseren woningen.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 7, onder e, van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7 Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper het navolgende 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. In opdracht van Verkoper is het onderstaande milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.
 - Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan, DSK-terrein Witteveen en Bos, kenmerk HLM302-1, d.d. 10 november 2003 (Bijlage 1)
 - Actualiserend bodemonderzoek Van Zeggelenplein (DSK II) te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 13 augustus 2012, projectnummer 813336 (Bijlage 2).

Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

- c. Op basis van de inhoud van het rapport van 2012 (Bijlage 2) gaan Partijen uit van het volgende: Op en rond het Verkochte zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat het Verkochte als onverdacht moet worden beschouwd. De bovengrond is niet verontreinigd, het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten van het onderzoek uit 2003 (Bijlage 1) toen in de grond ook geen verontreinigingen zijn gevonden. Het onderzoek uit 2003 is dus nog representatief voor de kwaliteit van de bodem op het Verkochte. Wel moet het grondwater worden behandeld voordat het geloosd kan worden op riool of oppervlaktewater.
 - d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan die welke zijn vermeld in voornoemde onderzoeksrapporten.
 - e. Koper zal 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 voormelde rapporten blijkt. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
 - f. Vanaf het moment waarop het Verkochte aan Koper is geleverd draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
 - g. 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 komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van de levering van het Verkochte toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
 - h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de datum van levering van het Verkochte, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op dat moment 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 Verkoper vergoed.
- Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen ten tijde van de levering en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de levering, 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 Verkoper.
- i. Behoudens in het geval dat Verkoper Koper verwijtbaar onjuist heeft geïnformeerd over de aanwezigheid van verontreiniging in het Verkochte, 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 levering van het Verkochte voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de levering in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 8 Ingebruikname grond

Koper draagt zorg voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Notaris

De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij het kantoor van Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem.

Artikel 10 Overige bepalingen

In afwijking/ aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden.

1. Planologische wijzigingen

Zoals aangegeven in de Projectinformatie en het bepaalde in artikel 2 van deze Verkoopovereenkomst is het Verkochte uitsluitend bestemd voor de bouw van grondgebonden woningen. Aan een verzoek tot planologische wijziging ten aanzien van het Verkochte zal Verkoper dan ook niet meewerken.

2. Warmte Koude opslag

Koper zal de woningen aansluiten op de Warmte Koude Opslag (WKO) voorziening die gelegen is in de naast het Verkochte gelegen school Stichting Spaarnesant.

Koper verplicht zich afspraken te maken met de Stichting Spaarnesant volgens de in de Bijlage bij de Projectinformatie gegeven voorschriften over het beheer en onderhoud van de WKO voorziening en de daaraan verbonden kosten. Koper dient er zorg voor te dragen dat deze afspraken worden opgelegd aan de verkrijgers van de woningen en elke opvolgende verkrijger. Verkoper legt het vorenstaande ook op aan school Stichting Spaarnesant in de akte van levering van het schoolgebouw door Verkoper aan de school Stichting Spaarnesant. Tevens zal ten opzichte van het perceel waar de WKO onderdeel van het uitmaakt alsmede het te verkopen perceel een kwalitatieve verplichting, opstalrecht, erfdienstbaarheid of soortgelijke bepaling cq. zakelijk recht worden opgenomen inzake het gezamenlijk onderhoud en gebruik.

3. Bijdragen

De Verordening op de heffing en de invordering van precariobelasting van de gemeente Haarlem 2017, laatst gewijzigd op 1 januari 2017, is van toepassing.

4. Aansluiting Nutsvoorzieningen

- De aanleg van alle nutsvoorzieningen in, op en aan het Verkochte is voor rekening en risico van Koper.
- Verkoper sluit de door Koper aangelegde huisaansluitingen aan op het hoofdriool, de kosten hiervan zijn voor Koper.

5. Aansluiting op de openbare ruimte

De kosten voor aansluiting op de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van de Koper.

6. Maatregelen tijdens de bouw

- a. Tijdens de bouw dient er door Koper overleg te worden gevoerd met de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van Verkoper ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met de mogelijke overlast voor omwonenden en beschikbare wegcapaciteiten.
- b. Koper zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw.
- c. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Verkoper worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Koper terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
- d. Koper zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met noodzakelijke maatregelen.
- e. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteit, en voorzover voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van Verkoper, komen voor rekening van Koper.

7. Schade openbaar gebied

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door en voor rekening van Verkoper een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaats vinden. Indien er schade ontstaat door werkzaamheden, dient Koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen.

Over de schouw en praktische c.q. uitvoerings-afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient Koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met de beheerder van Oost / afdeling GOB (Gebiedsontwikkeling & Beheer).

8. Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid dient geheel op eigen terrein (te weten het Verkochte) te worden gerealiseerd en conform de geldende parkeernorm van de gemeente Haarlem.

De parkeergelegenheid op het Verkochte en de toegang tot deze parkeergelegenheid wordt door en voor rekening en risico van Koper aangelegd. Afwatering dient plaats te vinden op eigen terrein en de aanleg van de parkeergelegenheid dient plaats te vinden in goed overleg met de Stichting Spaarnesant. De toegang tot de parkeergelegenheid dient dusdanig te zijn dat Verkoper niet geacht wordt handhavend op te treden.

Beheer en onderhoud van de parkeergelegenheid en eventuele overige semi-openbaar toegankelijke ruimte op het Verkochte is voor rekening van Koper en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. Koper dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld en dat deze afspraken worden opgelegd aan rechtsopvolgers.

Artikel 11

Integriteit

1. Koper verklaart dat hij op het moment van sluiten van deze Verkoopovereenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of

heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

- a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps-of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;
 - k. oplichting;
 - l. bedrog;
 - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - n. diefstal;
 - o. verduistering;
 - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
 - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
 - r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
2. Gedurende de looptijd van de Verkoopovereenkomst is Koper verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
 3. Verkoper heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de Koper op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van Koper te vergoeden, indien:

-een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op Koper van toepassing zijn;
-Koper ten tijde van het sluiten van de Verkoopovereenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;

4. Koper verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de Koper gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan Koper indien zij:
 - -direct of indirect leiding geven aan Koper
 - -bij de uitvoering van de Verkoopovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - -over Koper zeggenschap hebben;
 - -aan de Koper vermogen verschaffen;
 - -in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Koper staan;
 - -op Koper anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. Koper vrijwaart Verkoper van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Verkoopovereenkomst door Verkoper op grond van dit artikel.
6. Indien gedurende de looptijd van de Verkoopovereenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Koper een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Koper ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Koper zulks onverwijld aan Verkoper melden.
7. Gedurende de looptijd van de Verkoopovereenkomst heeft Verkoper de bevoegdheid om de Koper te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien Verkoper hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal de Koper hier op eerste verzoek aan voldoen.

Artikel 12 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

- a. De inhoud van deze Verkoopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Verkoper van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
- b. Evenmin zal de inhoud van deze Verkoopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 13**Onvoorziene omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Verkoopovereenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 14**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 Verkoopovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 15**Tegenstrijdigheden**

In geval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen in deze Verkoopovereenkomst en de bijlagen prevaleert de Verkoopovereenkomst.

Artikel 16**Bijlagen**

Van deze Verkoopovereenkomst maken deel de Projectinformatie en alle daarbij horende bijlagen en de door Koper ingediende inschrijving, alsmede de navolgende bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan, DSK-terrein Witteveen en Bos, kenmerk HLM302-1, d.d. 10 november 2003
2. Actualiserend bodemonderzoek Van Zeggelenplein (DSK II) te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 13 augustus 2012, projectnummer 813336
3. Door Koper ingevuld Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransactie
4. Door Verkoper verrichte Klik melding d.d.

Artikel 17**Ondertekening**

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

Namen, plaats en datum,