



KOOPOVEREENKOMST

met betrekking tot:

het Ambachts- en Baljuwhuis

Voorstraat 12, 2251 BN Voorschoten



Bijlagen Koopovereenkomst:

- Bijlage 1a** Aanwijzing monument 38024
- Bijlage 1b** Aanwijzing monument 38025
- Bijlage 2** concept akte van levering
- Bijlage 3** Bestemmingsplan
- Bijlage 4** Kadastrale kaart
- Bijlage 5** Eigendomsbewijzen / Titel(s) van aankomst
- Bijlage 6** Tekening legaat
- Bijlage 7** Huurovereenkomst
- Bijlage 8** Onderhoudscontract(en) en/of beheerovereenkomst(en)
- Bijlage 9** Bruikleenovereenkomst 2 schilderijen
Genootschap Noorthey
- Bijlage 10** Algemene Voorwaarden Ohmann
Notariaat B.V.



Ondergetekenden:

(I) de publiekrechtelijk rechtspersoon **GEMEENTE VOORSCHOTEN**, gevestigd te Voorschoten, met adres 2252 LA Voorschoten, Leidseweg 25, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27381083,
Gemeente Voorschoten, hierna te noemen: **Verkoper**;

(II) _____,
hierna te noemen: **Koper**;

(Kopen voor) een 'nader te noemen meester' is niet toegestaan.

[REDACTIONELE OPMERKING:

Voor het geval de Koper een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V.) is (dus voor zover de Koper niet een natuurlijk persoon is), zal in deze koopovereenkomst een voorbehoud voor zogenaamde 'change of control clauses' worden opgenomen, met als doel om daarmee te ondervangen dat het Verkochte in eerste instantie door een door Gemeente Voorschoten (Bibob) 'goedgekeurde' B.V. zou worden/zijn aangekocht, terwijl vervolgens door een wisseling in het bestuur, in de aandeelhouders of door anderszins in de zeggenschap van die B.V. te wijzigen, de zeggenschap en/of beslissingsbevoegdheid (volledig) bij een andere (rechts)persoon zou (zijn) komen te liggen.]

ondergetekenden hierna afzonderlijk te noemen: **Partij** en gezamenlijk te noemen:

Partijen, nemen het volgende in aanmerking:

(I) Verkoper is eigenaar van het hierna nader omschreven Registergoed en heeft op 7 mei 2019 met een voorgenomen besluit de intentie uitgesproken het voornoemde registergoed, ook wel bekend als het Ambachts- en Baljuwhuis, te verkopen;

- (II) Verkoper heeft de raad in het kader van de actieve informatieplicht op de hoogte gesteld van het voornemen om het Ambachts- en Baljuwhuis te verkopen;
- (III) Verkoper heeft daarna ten aanzien van het Ambachts- en Baljuwhuis een openbare verkoop bij inschrijving georganiseerd;
- (IV) Koper heeft in het kader van deze openbare verkoop bij inschrijving op _____ 2021 een bod uitgebracht op het Ambachts- en Baljuwhuis;
- (V) Bij brief van _____ 2021, verzonden op _____ 2021, heeft het college van Verkoper de raad ingevolge artikel 8 lid 1 onder c van haar financiële verordening nadere informatie over de uitkomst van de openbare verkoop bij inschrijving verschaft en de raad gevraagd om haar eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;
- (VI) In vervolg op de reactie van de raad heeft het college ingevolge artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet op _____ 2021 onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden besloten tot het aangaan van onderhavige koopovereenkomst met Koper, waarbij aan _____ een volmacht is verleend om Verkoper ter zake van onderhavige koopovereenkomst te vertegenwoordigen en ter zake de benodigde notariële leveringsakte te ondertekenen, een en ander onder de voorwaarden als hierna vermeld;
- (VII) Verkoper en Koper zullen in vervolg op dit besluit de onderhavige koopovereenkomst tekenen;
- (VIII) Bij bericht van _____ 2021 heeft de raad het college bericht:
_____;

en komen overeen als volgt:

1. Definities

1.1 In deze Koopovereenkomst wordt verstaan onder:

Aanwijzing Monument: de afschriften van de aanwijzingen door de Staat van het Verkochte als rijksmonument **(Bijlage 1a)** en **(Bijlage 1b)**;

- Akte van Levering:** de voor de levering van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarvan het ontwerp als **Bijlage 2** aan deze Koopovereenkomst zal worden gehecht;
- Bestemmingsplan:** het vigerende bestemmingsplan (**Bijlage 3**);
- Bijlage:** een bijlage bij de Koopovereenkomst, welke integraal deel uitmaakt van de Koopovereenkomst;
- Bodem:** de grond en het grondwater behorende tot het Verkochte;
- Huurovereenkomst:** De huurovereenkomst ten aanzien van (een gedeelte van) het Verkochte
- Kadastrale kaart** de kadastrale kaart die als **Bijlage 4** aan deze Koopovereenkomst wordt gehecht;
- Koper:** _____, voornoemd;
- Koopovereenkomst:** de onderhavige koopovereenkomst;
- Kwaliteitsrekening:** de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Ohmann Notariaat BV met rekeningnummer: NL31 INGB 0008 3565 94 BIC nummer: INGBNL2A (ING Bank);
- Notaris:** de notaris dan wel diens waarnemers of plaatsvervangers verbonden aan Ohmann Notariaat B.V., Hofcampweg 71, 224 KE Wassenaar;
- Partij:** Verkoper of Koper;

- Partijen:** Verkoper en Koper;
- Transactiedatum:** de datum waarop de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, zijnde _____ ;
- Transportdatum:** de datum waarop de Akte van Levering wordt verleden;
- Verkochte:** de eigendom van het perceel grond met opstallen gelegen te 2251 BN Voorschoten, Voorstraat 12, ook bekend als het Ambachts- en Baljuwhuis kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B nummer 7143, groot vier are en zeven centiare (4 a 7 ca):
- Verkoper:** GEMEENTE VOORSCHOTEN, voornoemd.

1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. Verkoop en koop/ Transportdatum

2.1 Verkoper verklaart op grond van het vorenstaande bij deze te verkopen dan wel verklaart te hebben verkocht aan Koper, die verklaart bij deze van Verkoper te kopen danwel van Verkoper heeft gekocht, het Verkochte, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in de Koopovereenkomst.

2.2 In deze verkoop en koop zijn mede begrepen de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

2.3 De Akte van Levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, uiterlijk op _____ 2021, of zoveel eerder als Verkoper en Koper nader overeenkomen.

2.4 De Akte van Levering zal worden verleden op basis van het nog nader op te stellen concept, welk concept als **Bijlage 2** aan deze Koopovereenkomst zal worden gehecht.

3. Roerende zaken

3.1 In de in artikel 2 bedoelde koop zijn, behoudens de in artikel 2.2 bedoelde roerende zaken, geen (andere) roerende zaken begrepen.

4. Koopprijs

4.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt _____ euro (€ _____) en dient door Koper te worden voldaan (uiterlijk) op de Transportdatum op de wijze zoals in deze Koopovereenkomst omschreven.

5. Kosten

5.1 Alle kosten met betrekking tot de Akte van Levering, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. Alle rechten die wegens de levering van het Verkochte verschuldigd zijn, zijn voor rekening van Koper.

5.2 Ieder van Partijen draagt de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs.

6. Overdrachtsbelasting

6.1 De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

7. Omzetbelasting

7.1 Er is geen omzetbelasting verschuldigd wegens de levering van het Verkochte.

8. Betaling/verrekening

8.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper.

8.2 De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het 'eigenaarsgedeelte'), de waterschapslasten en de eventuele rioolrechten over het lopende jaar, zijn geheel casu quo zullen geheel door de Verkoper worden voldaan. Deze

lasten zullen over het lopende jaar op en per de Transportdatum tussen Partijen worden verrekend. De gebruikerslasten zullen niet worden verrekend.

- 8.3 De betaling van de koopprijs, de verrekening van de baten en lasten en de overige kosten, rechten en belastingen geschieden – overeenkomstig deze opgave – via de Kwaliteitsrekening.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering, per valuta van die dag.

- 8.4 Verkoper geeft opdracht aan de Notaris de aan Verkoper toekomende koopprijs uit te betalen overeenkomstig de door Verkoper te accorderen financiële afwikkeling.

De Notaris zal deze opdracht uitvoeren zodra:

- een afschrift van de Akte van Levering is ingeschreven in de landelijke openbare registers van het Kadaster;
- uit onderzoek bij de landelijke openbare registers van het Kadaster is gebleken dat de eigendomsoverdracht is geschied zonder inschrijvingen (waaronder doch niet beperkt tot beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan) die op datum eigendomsoverdracht niet bekend waren. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte is geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan die op datum eigendomsoverdracht niet bekend waren.

- 8.5 Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en de dag van uitbetaling één of meer werkdagen verstrijken.

- 8.6 Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is.

De garantie strekt zich niet mede uit tot de Koper zelf overgemaakte bedragen.

9. Verklaringen Verkoper en Koper

9.1 Verkoper verklaart aan Koper:

- a. dat Verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. dat het Verkochte is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 (thans Erfgoedwet) blijkens de Aanwijzing Monument. Koper verklaart aan Verkoper met deze aanwijzing bekend te zijn en bereid en in staat te zijn alle bepalingen, rechten en verplichtingen op zich te nemen die daarbij horen.

'Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Besluit op basis van Monumentenwet 1988. Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap). Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 Naamswijziging rechtspersoon. Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Afkomstig uit stuk Hyp4 1933/69 Leiden.'

Het Verkochte is gelegen binnen het op 23 februari 1968 van rijkswege aangewezen beschermde dorpsgezicht Voorschoten. Het is op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden om zonder omgevingsvergunning over te gaan tot sloop van een pand dat binnen het beschermde gezicht is gelegen. In de Welstandsnota van de gemeente Voorschoten is er specifiek welstandsbeleid geformuleerd voor het beschermde dorpsgezicht onder de titel Voorstraat en omgeving. Dit beleid is er op gericht om *“het ensemble van cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij moeten individuele ruimtelijke ingrepen recht doen aan de omgeving waarin het is gesitueerd. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, de schaal van de bebouwing, diversiteit in gesloten gevelwanden opgebouwd uit diverse individuele gevels en detaillering van het gevel- en dakvlak. Daarnaast is het van belang om welstandshalve terughoudend om te gaan met de hoeveelheid aan gevelreclame en te zorgen voor kwalitatief hoogwaardige uitvoering ervan.”* In de nota zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd waaraan wordt getoetst wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

- c. dat zijn verkrijging van het aan Koper te leveren Verkochte onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding, vernietiging of welk ander gebrek onderhevig is, tenzij in deze Koopovereenkomst expliciet anders is bepaald;

- d. dat het Verkochte op de Transportdatum ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn, anders dan de Huurovereenkomst; het/de voormalige gebruik(sovereenkomst) van/door de Voorschotense Kunst Kring is/wordt uiterlijk per 1 september 2021 beëindigd.
- e. dat het Verkoper niet bekend is dat het Verkochte per de Transactiedatum ter onteigening is aangewezen, er een voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat en dat het Verkochte is betrokken in een landinrichtingsplan;
- f. dat het Verkoper niet bekend is dat het Verkochte per de Transactiedatum is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- g. dat er per de Transactiedatum geen verplichtingen bestaan uit huurkoop- of leaseovereenkomsten en dat deze evenmin op de Transportdatum zullen bestaan;
- h. dat er tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie of nutsbedrijven zijn uitgevoerd of die van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd;
- i. dat er ten aanzien van het Verkochte tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten zijn aangekondigd of medegedeeld;
- j. dat er heden geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering;
- k. dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- l. dat met betrekking tot het Verkochte heden geen verplichtingen bestaan uit opties en/of contractuele voorkeursrechten en dat deze evenmin zullen bestaan op de Transportdatum;

- m. dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en/of beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten aanzien van het Verkochte bestaan, anders dan die eventueel zijn vermeld in de titel(s) van aankomst (**Bijlage 5**);
 - n. dat alle lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte, voor zover opeisbaar, zijn voldaan;
 - o. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig is;
 - p. dat op het Verkochte en bijbehorende installaties geen retentierechten rusten en dat deze daarop evenmin zullen rusten op de Transportdatum.
- 9.2 De in dit artikel vermelde (bevoegdheids)verklaringen laten onverlet het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde. De in dit artikel gedane verklaringen houden geen garanties in.
- 9.3 Doet zich na de Transactiedatum een in lid 1 bedoeld feit voor, dan komt dit geheel voor rekening en risico van Koper.

10. Huur en gebruik. Legaat Ambachtshuis. Kettingbeding

- 10.1 Verkoper garandeert Koper dat ter zake van het Verkochte tot de Transactiedatum geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten, behoudens de Huurovereenkomst. Het/de voormalige gebruik(overeenkomst) van/door de Voorschotense Kunst Kring is/wordt uiterlijk per 1 september 2021 beëindigd.
- 10.2 De op de Transportdatum lopende huur zal op en per de Transportdatum tussen Partijen worden verrekend. De door de huurder eventueel gestelde borgsom wordt door Verkoper aan Koper overgedragen.
- 10.3 Verkoper zal van de Transactiedatum af, anders dan na vooraf verkregen toestemming van en in overleg met Koper, het Verkochte niet (opnieuw) geheel of gedeeltelijk verhuren, noch de Huurovereenkomst wijzigen.

10.4 Verkoper en Koper verklaren ermee bekend te zijn dat het Ambachtshuis door Verkoper krachtens legaat is verkregen en dat op het gelegateerde een last rust, welke last Verkoper bij onderhavige Koopovereenkomst en de Akte van Levering aan Koper zal opleggen, een en ander conform de tekst van de last zoals deze luidt ingevolge de akte van afgifte van het legaat, een kopie van welke akte als **Bijlage 5** aan deze Koopovereenkomst zal worden gehecht. De last houdt - zoveel mogelijk woordelijk - in dat het Ambachtshuis *steeds ten nutte der ingezetenen zooveel maar enigszins mogelijk is, beschikbaar wordt gesteld zonder onderscheid van richting, zoo als de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der ingezetenen van Voorschoten te doen strekken*. In **Bijlage 6** is op een tekening aangegeven op welk(e) gedeelte(n) van het Verkochte de voormelde last rust. Deze bijlage zal door Verkoper en Koper worden geparafeerd en aan deze Koopovereenkomst worden gehecht.

10.5 Voor de gedeelten zoals weergegeven in de tekening als bedoeld in Bijlage 6 geldt het navolgende:

[REDACTIONELE OPMERKING:

Hier wordt het door de Koper ingediende plan opgenomen (nader uitgewerkt), met de gedachte dat de Gemeente daarvan nakoming kan eisen verlangen.]

10.6 Verkoper en Koper komen ter uitwerking van het bepaalde in artikel 10.4 en 10.5 van de Koopovereenkomst ten behoeve van Verkoper en/of haar rechtsopvolger(s) en ten laste van het Verkochte de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen:

- (a) de verplichting van de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en iedere gebruiker om te dulden dat het Verkochte, zoals weergegeven in Bijlage 6, zal worden gebruikt conform het bepaalde in artikel 10.4 en 10.5 en geen handelingen te verrichten welke in strijd zijn met voormelde testamentaire last;
- (b) de verplichting van Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en iedere gebruiker om in algemene zin iedere (rechts-)handeling na te laten, welke afbreuk zou kunnen doen aan de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van voormeld legaat onder last;

Deze kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede zullen gebonden zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Voor zover bovengenoemde verplichtingen niet zou kwalificeren als kwalitatieve verplichting, verplicht Koper zich om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte dan wel bij het verlenen van enig zakelijk-, gebruiks- of genotsrecht op het Verkochte, de genoemde verplichtingen casu quo de uit dit Artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen als kettingbeding aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende/gebruiker op te leggen en te bedingen ten behoeve van Verkoper of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger(s).

- 10.7 Bij niet of onvolledige nakoming door Koper, zijn rechtsopvolger(s) dan wel gebruiker van de hiervoor onder artikel 10.5 of artikel 10.6 genoemde (kwalitatieve) verplichting(en) is de Koper, diens rechtsopvolger(s) dan wel de gebruiker aan Verkoper een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) per jaar verschuldigd met bevoegdheid voor Verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.
- 10.8 Bij niet of onvolledige nakoming door Koper of zijn rechtsopvolger(s) van een hiervoor onder 10.7 genoemde (kwalitatieve) verplichting is de Koper of diens rechtsopvolger(s) aan Verkoper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) verschuldigd per dag te betalen voor elke dag dat de Koper of zijn rechtsopvolger(s) van het Verkochte niet aan de (kwalitatieve) verplichting voldoet met bevoegdheid voor Verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.
- 10.9 De in dit Artikel genoemde (kwalitatieve) verplichtingen en/of kettingbeding(en) zullen tevens in de Akte van Levering worden opgenomen (welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers).
- 10.10 De Koper of diens rechtsopvolger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit Artikel in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
- 10.11 Voor de hiervoor omschreven (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.

- 10.12 Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zijn naast de Koper tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
- 10.13 De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gaan alle over op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.
- 10.14 Ter uitvoering van hetgeen bepaald is in artikel 6:252 lid 2 BVW moet degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, in de akte terzake van de inschrijving woonplaats kiezen in Nederland.

Milieubepaling

- 11.1 Voor zover aan Verkoper bekend:
- a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 11.2 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen asbest en/of asbesthoudende stoffen verwerkt.

Het is algemeen bekend dat, gezien het bouwjaar van het Verkochte, in het Verkochte lood- en asbesthoudende bouwmaterialen verwerkt kunnen zijn. Het is derhalve niet uit te sluiten dat in de onroerende zaak lood-, asbest en/of asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid hiervan. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van de asbest en/of asbesthoudende stoffen op grond van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving en/of milieurechtspraak bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele

ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook, voor rekening en risico van Koper. Koper aanvaardt derhalve uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder niet alleen begrepen de Bodem, maar ook eventuele schadelijke materialen (waaronder begrepen asbest en asbesthoudende stoffen) en/of (ondergrondse) opslagtanks. Het risico voortvloeiend uit deze milieukundige toestand is voor rekening en risico van Koper en Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid. Koper zal Verkoper in dit verband nimmer aanspreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm dan ook. De milieukundige staat van het Verkochte zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of enige vordering van Koper jegens Verkoper.

12. Staat van het Verkochte

- 12.1 Indien de omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig blijkt te zijn, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlenen.
- 12.2 Koper verklaart bekend te zijn met het Bestemmingsplan. Koper dient zich zelf er van te vergewissen of het Verkochte voldoende geschikt is voor het door Koper voorgenomen gebruik (als _____). Koper is mitsdien ook zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van eventuele wijzigingen van het Bestemmingsplan, het aanvragen en verkrijgen van (omgevings-)vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van dit door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte. De te volgen planologische procedures voor het uitvoeren van eventuele toekomstige verbouwplannen en/of gewijzigd gebruik zijn voor rekening en risico van Koper, onverminderd het bepaalde in artikel 26.4.
- 12.3 Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat Verkoper het Verkochte gedurende de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat Verkoper derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan Verkoper op de hoogte zou zijn geweest als Verkoper het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

- 12.4 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de op het Verkochte gelegen opstallen (destijds) zijn gebouwd met de toen gebruikelijke materialen, zodat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan die voor nieuwere gebouwen.

Koper is bekend met (de inhoud van):

- het Cultuurhistorisch waarde onderzoek rapport;
- Het rapport van de Monumentenwacht en/of het 'oude' rapport (uit 2018).

Verkoper staat niet in voor funderingen, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering, de aanwezigheid van ongedierte/schimmels alsmede de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc). Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte. Koper vrijwaart de Verkoper voor alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken/tekortkomingen ten aanzien van het Verkochte, waaronder begrepen leidingen, lozingen, daken, installaties, natuurlijke ventilatie, constructies en materialen. De (bouw)technische staat van het Verkochte zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of enige vordering (tot schadevergoeding) van Koper jegens Verkoper. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW worden bouwkundige kwaliteitsgebreken geacht niet belemmerend te werken op het door Koper beoogde/voorgenomen gebruik van het Verkochte. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

13. Informatie/Onderzoek/Aansprakelijkheid Verkoper

- 13.1 Koper verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn en gaat uitdrukkelijk ermee akkoord, dat alle informatie met betrekking tot het Verkochte zoals deze door Verkoper of door zijn adviseurs is verstrekt uitsluitend is verstrekt om Koper de mogelijkheid te bieden de verstrekte informatie te (laten) onderzoeken op juistheid en volledigheid.

- 13.2 Koper aanvaardt het Verkochte in ieder opzicht “as is”. Hiermee wordt onder meer bedoeld dat Koper het Verkochte aanvaardt in de bouwkundige, juridische, feitelijke en milieukundige toestand waarin het Verkochte zich per de Transactiedatum bevindt. Elke door Verkoper in deze Koopovereenkomst gedane mededeling dient in deze context te worden gelezen. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid ter zake uit, hetgeen door Koper wordt aanvaard.
- 13.3 Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij de verstrekte en uit eigen onderzoek ter beschikking staande informatie heeft bestudeerd en dat hij (met behulp van zijn adviseurs) een inschatting heeft gemaakt teneinde een onafhankelijk en zelfstandig oordeel te kunnen maken ten aanzien van de staat en de waarde van het Verkochte.
- 13.4 Op grond van het in artikel 13.1, 13.2 en 13.3 bepaalde kan Koper zich derhalve jegens Verkoper of zijn adviseurs niet beroepen op het feit, dat Koper niet voldoende in de gelegenheid is geweest om de door Verkoper ter beschikking gestelde informatie en de volledigheid en juistheid daarvan te verifiëren.
- 13.5 Onverminderd het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde verklaart Verkoper dat alle aan Koper verstrekte informatie naar waarheid is verschaft en dat al die informatie is verschaft die op grond van de huidige regelgeving en jurisprudentie en de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat informatie over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet hoeft te worden verstrekt.

14. Feitelijke levering

- 14.1 De aflevering van het Verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich per de Transportdatum bevindt, behoudens normale slijtage.

Verkoper zal na de Transactiedatum geen onderhoud aan het Verkochte uitvoeren anders dan het onderhoud voor zover dat reeds is gepland alsmede reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn en verwacht mogen worden van een eigenaar c.q. verhuurder.

- 14.2 Tot de feitelijke aflevering zal Verkoper voor het Verkochte zorg dragen op de wijze waarop een zorgvuldig eigenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.

- 14.3 De feitelijke aflevering van het Verkochte zal, tenzij Partijen anders overeenkomen, geschieden bij de ondertekening van de Akte van Levering.
- 14.4 Het Verkochte zal op de Transportdatum leeg, ontruimd en ongevorderd zijn, behoudens de Huurovereenkomst.
- 14.5 Koper heeft het recht het Verkochte voor de aflevering te (laten) inspecteren. Verkoper zal daartoe alle gelegenheid bieden.

15. Overmaat/ondermaat

- 15.1 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de tot het Verkochte behorende grond niet juist of volledig is, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlennen.
- 15.2 Het vorenstaande geldt tevens voor eventuele grensoverschrijdende bebouwing, afwijkingen van het Bestemmingsplan en/of overige regelgeving van overheidswege en afwijkingen van bestekken.

16. Juridische levering, bekende lasten en beperkingen

- 16.1 Verkoper zal:
- a. het Verkochte overdragen vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - b. met betrekking tot het Verkochte eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is, een en ander tenzij in deze Koopovereenkomst anders is bepaald;
 - c. het Verkochte overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten);
 - d. de roerende zaken, die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, overdragen vrij van pandrechten en beslagen.

17. Overgang/overdracht aanspraken

- 17.1 Verkoper draagt onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die de Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Voor zover de betreffende aanspraken en/of rechten niet overdraagbaar zijn geeft Verkoper bij deze onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte onherroepelijk volmacht aan Koper om op naam van Verkoper doch voor rekening en risico van Koper bedoelde niet-overdraagbare aanspraken en/of rechten uit te oefenen.

18. Risico

- 18.1 Het Verkochte is - voor zover in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald - met ingang van het moment van het tekenen van de Akte van Levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Het vorenstaande betekent tevens dat (behoudens en voor zover om deze Koopovereenkomst dan wel in een Bijlage anders is bepaald) alle aanspraken van derden welke zijn ontstaan voor de Transportdatum voor rekening en risico van Verkoper zijn onder vrijwaring van Koper ter zake en alle aanspraken van derden welke zijn ontstaan vanaf de Transportdatum voor rekening en risico van Koper zijn onder vrijwaring van Verkoper ter zake. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Verkochte verzekerd te houden.

19. Tenietgaan/beschadiging

- 19.1 Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de

Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen acht weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen Transportdatum:

- a. Koper niettemin uitvoering van deze Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan Koper op de Transportdatum 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 hoofde - jegens derden kan doen gelden, dan wel;
- b. Verkoper verklaart de schade binnen acht weken 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 waarop die acht weken zijn verstreken; vindt herstel binnen acht weken niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die acht weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk tien weken daarna plaatsvindt.

20. Ingebrekestelling/verzuim/ontbinding/boete

- 20.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 20.2 Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of

- b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 20.3 Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op een eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 20.4 Een eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

21. Onderhoudscontracten/Beheerovereenkomsten/Bruikleenovereenkomsten

- 21.1 Koper neemt de lopende onderhoudscontracten en beheerovereenkomsten met betrekking tot het Verkochte, over. Deze betreffende de navolgende:

@

Deze worden als **Bijlage 8** aan de onderhavige Koopovereenkomst **gehecht**.

- 21.2 Verkoper heeft in het Verkochte een tweetal schilderijen hangen die zij in bruikleen heeft van Genootschap Noorthey. Aan deze bruikleen ligt een overeenkomst ten grondslag, die als **Bijlage 9** aan deze Koopovereenkomst wordt **gehecht**. Als het Verkochte wordt overgedragen, zal Genootschap Noorthey door Verkoper moeten worden geïnformeerd en zullen Verkoper en Koper tijdig in overleg treden met het Genootschap over een eventuele beëindiging en/of voortzetting van de bruikleen.

22. Energielabel

- 22.1 Alle op het Verkochte aanwezige gebouwen zijn aangewezen tot rijksmonument. Uit dien hoofde zal er door Verkoper geen energielabel aan Koper worden overhandigd.
- 22.2 Op Verkoper rust geen enkele informatieplicht jegens Koper ter zake de energieprestaties van de gebouwen behorend tot het Verkochte.

23. Waarborgsom/bankgarantie

- 23.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper uiterlijk op _____ **2021** als waarborgsom bij de Notaris deponeren een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.

In plaats van deze waarborgsom kan Koper uiterlijk op voormelde datum een schriftelijke bankgarantie doen stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs mits deze bankgarantie:

- a. onvoorwaardelijk en onherroepelijk is, geen enkel voorbehoud bevat en voortduurt tot ten minste een maand na de Transportdatum;
- b. afgegeven is door hetzij De Nederlandsche Bank N.V., hetzij door een algemene bank, coöperatief georganiseerde bank of spaarbank in de zin van de Wet op het Financieel Toezicht, hetzij door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Verkoper;
- c. de clause bevat, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de Notaris zonder opgaaf van redenen het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.

Indien het bedrag aan de Notaris wordt uitgekeerd zal deze daarmee handelen als hierna in dit artikel is bepaald.

23.2 De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 20 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

23.3 De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Akte van Levering en nadat Verkoper heeft voldaan aan zijn verplichting voortvloeiende uit artikel 16.1.a, dan wel indien Koper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 20 omschreven wijze – gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op de koopprijs.

23.4 De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 20 omschreven wijze – gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien een overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.

23.5 Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, houdt de Notaris – behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen – de waarborgsom onder

zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

23.6 Partijen verlenen de Notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom casu quo de uitkering krachtens de bankgarantie in te houden.

23.7 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

23.8 In alle gevallen waarin de Notaris met toepassing van het in dit artikel bepaalde de waarborgsom uitkeert, hetzij aan Verkoper, hetzij aan Koper, wordt de waarborgsom geacht steeds door de Notaris te zijn gehouden voor die Partij aan wie alsdan wordt uitgekeerd.

24. Waarborg publieke functie. Recht van eerste koop en anti-speculatiebeding. Voorwaarden voor bezwaring

Recht van eerste koop

24.1 Teneinde de publieke functie van het Verkochte (zoals opgenomen in Bijlage 6) zoveel mogelijk in lijn met de last als bedoeld in artikel 10.4 te waarborgen, zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat (i) een recht van eerste koop en (ii) een anti-speculatiebeding ten aanzien van het Verkochte zullen gelden ten gunste van de gemeente Voorschoten, een en ander conform het overige in dit Artikel bepaalde.

24.2 Mocht Koper voornemens zijn het Verkochte te vervreemden, dan zal zij Verkoper als eerste in de gelegenheid stellen tot (terug)koop over te, gaan tegen dan geldende marktconforme voorwaarden. Onder vervreemding als bedoeld in dit artikel wordt verstaan: overdracht in eigendom of verdeling van het Verkochte alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan het Verkochte is onderworpen dan wel het verrichten van feitelijke handelingen die materieel op een van de hiervoor genoemde situaties neerkomen. Dit terugkooprecht geldt tevens in geval van overlijden van de Koper (die situatie valt dus ook onder vervreemding als bedoeld in dit artikel. Tevens valt onder vervreemding als bedoeld in dit artikel: de situatie dat, in het geval de Koper een

rechtspersoon is (bijvoorbeeld een B.V.), de vervreemding van een belang van 50% of meer in het aandelenbelang aan een derde.

- 24.3 In het kader van het bepaalde in artikel 24.2 heeft Verkoper (naar eigen keuze) het recht om het Verkochte alleen dan wel gezamenlijk met de stichting: **STICHTING DUIVENVOORDE**, (thans) statutair gevestigd te Voorschoten, met adres 2252 AK Voorschoten, Laan van Duivenvoorde 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41165929 dan wel door uitsluitend Stichting Duivenvoorde, dan wel door een aan die rechtspersoon gelieerde rechtspersoon te laten aankopen. Het in dit artikel bepaalde moet worden gelezen als een derdenbeding ten behoeve van Stichting Duivenvoorde en/of ten behoeve van de aan die rechtspersoon gelieerde rechtspersoon.

Nadere voorwaarden voor bezwaring

- 24.4 Om de nakoming van de in dit artikel opgenomen verplichtingen te kunnen waarborgen, komen Verkoper en Koper overeen dat Koper het Verkochte niet mag bezwaren met een hypotheek, een recht van pand of een erfdienstbaarheid, zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Voorschoten, een en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00, onverminderd het recht van Verkoper om de daadwerkelijk geleden schade te vorderen. In ieder geval geldt dat bezwaring slechts mogelijk is ten behoeve van een in Nederland gevestigde erkende geldverstrekende bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wft. De gemeente Voorschoten zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 24.5 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hiervoor bepaald verbindt (verbinden) de nieuwe verkrijger(s)/zakelijk gerechtigde(n) zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe verkrijger(s)/zakelijk gerechtigde(n), dat deze de zowel hiervoor onder 2, 3, 4 en het onderhavige lid 5 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende verkrijger/zakelijk gerechtigde neemt het beding aan.

Anti-speculatieregeling

- 24.6 Ter voorkoming van speculatie ten aanzien van het Verkochte geldt de beperking van een anti-speculatieregeling. Indien de Koper in de periode van tien (10) jaar na de eigendomsoverdracht van het Verkochte, het Verkochte verkoopt, wordt een door Koper

aan Verkoper verschuldigde boete berekend waarbij de overwaarde van het Verkochte bepalend is.

- 24.7 De overwaarde wordt berekend op basis van het positieve verschil tussen de verkoopsom en de oorspronkelijke koopprijs van het Verkochte.
- 24.8 Bij de berekening van de overwaarde wordt uitsluitend de daadwerkelijke waardestijging (de ontwikkeling van de waarde) van het Verkochte meegenomen. Daarbij wordt de waardestijging ten gevolge van de investeringen van de Koper niet meegerekend. De investeringen moeten door Koper kunnen worden aangetoond aan de hand van (een) door een aannemer terzake opgemaakte rekening/rekeningen.
- 24.9 De boete als percentage van de waardestijging als bedoeld in artikel 24.8 wordt voor het eerste jaar gesteld op honderd procent (100 %). Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de Verkoper te betalen vergoeding negentig procent (90%) van het verschil, tachtig procent (80%) van het verschil en zo vervolgens, telkens met tien procent minder. De inning van de boete geschiedt via de notaris bij de eigendomsoverdracht van het Verkochte.
- 24.10 Indien bij vervreemding van het Verkochte voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de onroerende zaak beschouwd.
- 24.11 Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de Verkoper en aan de Verkoper alle inlichtingen te verstrekken, die de Verkoper nodig acht.
- 24.12 Het anti-speculatiebeding is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek).
- 24.13 Verkoper legt het bepaalde in artikel 24.6 tot en met 24.11 aan de Koper op en bedingt de nakoming ervan. Koper kent bovenvermelde bepalingen, onderwerpt zich eraan en verbindt zich tot nakoming ervan, welke verbintenis Verkoper voor zich aanneemt. Indien aan het bepaalde in artikel 24.11 niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan,

verbeurt de Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste eigenaar bedongen koopprijs.

24.14 Verkoper kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden

24.15 Indien Verkoper en Koper niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de Verkoper te betalen vergoeding dan zal Verkoper een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van de Koper.

25. Twee of meer (Ver)Kopers

25.1 Ingeval twee of meer (rechts-)personen Verkoper of Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Verkopers en Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Verkopers en Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. Alle Partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

26. Ontbindende voorwaarden en ontbinding

26.1 Onverminderd het elders in deze Koopovereenkomst bepaalde, is de Koopovereenkomst is ontbonden indien Verkoper op de Transportdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van Levering. Verkoper zal na de Transactiedatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk iedere andere

wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorlopige aanwijzing om het Verkochte onder het voorkeursrecht als bedoeld in die wet, te doen vallen.

Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de Notaris.

- 26.2 Conform de beleidslijn 2016 voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door de gemeente Voorschoten zal een Bibob onderzoek deel uitmaken van de onderhavige Koopovereenkomst. De uitkomsten van het in de vorige volzin bedoelde onderzoek kunnen voor Verkoper grond vormen om (naar redelijkheid) onderhavige Koopovereenkomst te ontbinden, zonder ter zake enige financiële vergoeding aan Koper verschuldigd te zijn.
- 26.3 De onderhavige Koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring/financiering door een externe financier (bank) aan de zijde van Koper (conform het bepaalde in artikel 24.4). Wordt niet (tijdig) financiering door Koper verkregen, dan kan Koper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen.
- 26.4 Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van eventuele wijzigingen van het Bestemmingsplan, het aanvragen en verkrijgen van (omgevings-)vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van dit door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte. De te volgen planologische procedures voor het uitvoeren van eventuele toekomstige verbouwplannen en/of gewijzigd gebruik zijn voor rekening en risico van Koper.

Mocht Koper uiterlijk drie (3) maanden na de eigendomsoverdracht nog altijd niet de betreffende aanvra(a)g(en) voor de benodigde (omgevings-)vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van dit door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte hebben ingediend, dan kan Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen.

Mocht Koper uiterlijk een (1) jaar na de eigendomsoverdracht nog altijd niet de eventuele wijzigingen van het Bestemmingsplan, het aanvragen en verkrijgen van (omgevings-)vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van dit door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte hebben verkregen, dan kan zowel Koper als

Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen.

26.5 De onderhavige Koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring/instemming van de raad van Verkoper. Onthoudt de raad van Verkoper zijn/haar goedkeuring, dan kan Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen.

27. Wijzigingen/aanvullingen

27.1 Wijzigingen casu quo aanvullingen op de Koopovereenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

28. Interdisciplinaire samenwerking/Algemene Voorwaarden/Beperking Aansprakelijkheid

28.1 Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen Verkoper en Koper er uitdrukkelijk mee in dat:

i. de Notaris Verkoper als partijadviseur adviseert en heeft geadviseerd ten aanzien van de onderhavige Koopovereenkomst en de daaraan voorafgaande voorbereidingen; én

de Notaris en/of het kantoor waaraan de Notaris verbonden is Verkoper kan adviseren in geval van een geschil in verband met de Koopovereenkomst en/of overeenkomsten die hiermee samenhangen; én

ii. de Notaris de Akte van Levering passeert, hoewel hij als notaris is verbonden aan Ohmann Notariaat B.V.

28.2 Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing, in welke voorwaarden een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen en welke algemene voorwaarden als **Bijlage 10** aan deze Koopovereenkomst worden gehecht.

29. Geheimhouding en mededelingen

- 29.1 In deze Koopovereenkomst wordt onder "vertrouwelijke informatie" begrepen alle niet-openbare informatie (zowel schriftelijk als mondeling) betreffende de Verkoper, alsmede alle stukken, rapporten, analyses, adviezen, reproducties of andere documenten en/of gegevensdragers, waaronder elektronische gegevensdragers, welke vertrouwelijke informatie bevatten of weerspiegelen.
- 29.2 Vertrouwelijke informatie omvat onder meer informatie betreffende de financiële dan wel economische positie van Verkoper en informatie betreffende alle andere interne aangelegenheden van Verkoper.
- 29.3 Koper erkent dat haar door Verkoper geheimhouding is opgelegd van alle vertrouwelijke informatie.
- 29.4 Het is Koper derhalve verboden, zowel gedurende het bestaan van de Koopovereenkomst als nadien, op enigerlei wijze aan derden, direct of indirect, in welke vorm ook en in welke voege ook, enige mededeling te doen van of aangaande vertrouwelijke informatie die op welke wijze dan ook te harer kennis is gekozen.
- 29.5 Bij overtreding van het hierboven genoemde verbod is Koper gehouden tot betaling aan Verkoper van een volledige schadevergoeding te dezer zake.
- 29.6 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen alle mededelingen, aanzeggingen, kennisgevingen en overige verklaringen aan Partijen verbandhoudende met deze Koopovereenkomst te worden gedaan per e-mail, per al dan niet per gewone post verzonden brief of per koerier.
- 29.7 Ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de Notaris:

Ohmann Notariaat B.V.

t.a.v.: mr. D.O. Ohmann

Hofcampweg 71

2241 KE Wassenaar

notaris@notariaatohmann.nl

- 29.8 Een Partij of de Notaris kan een andere woonplaats kiezen door aan de andere Partij(en) en de Notaris een nieuwe woonplaats mede te delen.
- 29.9 Mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koopovereenkomst moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.
- 29.10 Aanzeggingen en overige mededelingen welke op de hierna genoemde wijzen zijn verzonden worden geacht door de geadresseerde te zijn ontvangen op de volgende momenten:
- a. indien verzonden per e-mail: op de dag waarop de leesbevestiging door de verzender is ontvangen;
 - b. indien verzonden per aangetekende brief: op de dag vermeld op het bericht van ontvangst;
 - c. indien per koerier verzonden: op het moment van afgifte door de koerier aan de geadresseerde.

30. Diversen

- 30.1 De uit de Koopovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij en voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit.
- 30.2 De obligatoire rechten van Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij en voor zover Partijen ten aanzien van specifieke obligatoire rechten anders overeen komen.
- 30.3 De Koopovereenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van de Koopovereenkomst woonplaats kiezen.
- 30.4 Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 30.5 De Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop en verkoop van het Verkochte zijn overeengekomen.
- 30.6 De Bijlagen bij de Koopovereenkomst maken daarvan deel uit en vormen een integraal en onlosmakelijk deel van de Koopovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in

een Bijlage en het bepaalde in de Koopovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst.

- 30.7 Is of wordt de Koopovereenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende deel gebonden.

Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het geldige of onverbindende gedeelte.

- 30.8 Geen bepaling in de Koopovereenkomst zal ten nadele van een Partij worden uitgelegd uitsluitend vanwege het feit dat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van die betreffende bepaling.

- 30.9 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- 30.10 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

(volgt ondertekeningspagina)