Beantwoording vragen bij agendapunt 'Uitwerkingskader Raadhuislaan 41-47'

Naar aanleiding van mondelinge vragen die zijn gesteld door de heer Deuzeman (GL) over het voorstel 'Uitwerkingskader Raadhuislaan 41-47' wordt u de volgende informatie toegestuurd. Het betreft informatie over de verkoopprocedure van de locatie in 2018.

Bijgevoegd bij de bespreekstukken vindt u de openbare documenten die destijds zijn gepubliceerd ten behoeve van de gezamenlijke verkoop van de drie locaties aan de 'van der Waalslaan', 'Professor Einsteinlaan' en 'Raadhuislaan'. Het gaat om de volgende documenten:

- Bijlage 1: Algemene verkoopvoorwaarden
- Bijlage 2: Concept koopcontract
- Bijlage 3: Nota van inlichtingen (vragen & antwoorden)

Over de verkoop zijn destijds tevens de volgende stukken aan de gemeenteraad verzonden:

1. Raadpleegbrief 'Wensen en bedenkingen verkoop accommodaties' d.d. 17 april 2018 (nr Z-20707-VS/5756) (deze is besproken in de commissie B&B van 7 juni '18 en de Gemeenteraad van 14 juni '18)
2. Informatiebrief 018 'Verkoopproces drie accommodaties' d.d. 8 maart 2018 (Z-20707/28068)

De openbare verkoopdocumenten bevatten voorwaarden voor de koop en ontwikkeling van de percelen. Gegadigden doet op basis daarvan een aanbieding, waarin aanvullende voorstellen kunnen staan. Bovengenoemde documenten geven daarom op zichzelf niet een volledig beeld van de uitgangspunten die bij de verkoop zijn vastgelegd. Om de relatie te duiden tussen de verkoopvoorwaarden uit 2018 en de huidige uitgangspunten in het Uitwerkingskader, wordt daarom onderstaande beschrijvende informatie over de winnende bieding en het uiteindelijke koopcontract verstrekt. Specifiekere details over onderstaande betreft bedrijfsgevoelige informatie en kan dus niet openbaar worden gedeeld.

1. De winnende bieding omvatte twee verschillende scenario's voor een passend (totaal)programma op de drie percelen samen. Één van die scenario's wordt nu uitgevoerd. Van het andere scenario is geen sprake meer.
2. In het scenario dat nu wordt uitgevoerd was in de winnende bieding sprake van een gezondheidscentrum van circa 2000 m2 VVO en circa 45 woningen op de Raadhuislaan. Daarbij had de initiatiefnemer bovenop de minimale voorwaarden aangeboden dat het woonprogramma op de Raadhuislaan ook 30% sociaal segment bevat. Later is dit met wederzijdse overeenstemming gewijzigd in 25% sociale- en 10% middenhuur, hetgeen vervolgens in de intentieovereenkomst is verankerd.
3. Het koopcontract bevat een meerwaardeclausule voor wanneer locaties een woonbestemming (tegenwoordig: woonfunctie) kregen. Dit betreft een vaststaand bedrag die niet samenhangt met de hoeveelheid woningen, het type woningen en/of de winst die de ontwikkelaar kan maken. Dit betekent dat (binnen het uitgangspunt dat er een woonfunctie komt) er geen relatie bestaat tussen het verdienpotentieel voor de initiatiefnemer en de hoogte van het bedrag dat de gemeente krijgt.

Algemene verkoopvoorwaarden
Deelname verkoopproces
Professor Einsteinlaan 5/Professor van der Waalslaan 26/Raadhuislaan 41-47 te Voorschoten

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Algemene verkoopvoorwaarden
Deelname verkoopproces
Professor Einsteinlaan 5/Professor van der Waalslaan 26/Raadhuislaan 41-47 te Voorschoten

Inleiding

De Gemeente Voorschoten heeft zich voorgenomen de registergoederen gelegen aan de locaties:

- het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor van der Waalslaan 26 en 26A, 2251 GH Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11446, groot elf are vijftien centiare (11 a 15 ca), hierna ook te noemen Van der Waalslaan;
- het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor Einsteinlaan 5, 2551 VE Voorschoten / Professor Zernikelaan 2, 2251 VV Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 6495, ter grootte van negenentwintig are vijfenveertig centiare (29 a 45 ca), hierna ook te noemen Einsteinlaan; en
- het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Raadhuislaan 41-47, 2251 GA Voorschoten**, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer eenenveertig are tweeenzestig centiare (41 a 62 ca) van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11246, hierna ook te noemen Raadhuislaan.

De Gemeente Voorschoten heeft Cushman & Wakefield te Den Haag opdracht verleend het proces van verkoop te begeleiden.

Gegevens Cushman & Wakefield Den Haag:
Contactpersoon: de heer G.H.C. (Wouter) Westgeest en mevrouw J. (Jolanda) van Nooten
E-mail: wouter.westgeest@cushwake.com / jolanda.vannooten@cushwake.com
Tel. 070-3 550 550

New Babylon - Center Offices 1
Anna van Buerenplein 50a
2595 DA DEN HAAG

Algemene verkoopvoorwaarden
Deelname verkoopproces
Professor Einsteinlaan 5/Professor van der Waalslaan 26/Raadhuislaan 41-47 te Voorschoten

Algemeen

Deze algemene verkoopvoorwaarden bevatten de informatie voor de verkoopprocedure van de registergoederen Van der Waalslaan, Einsteinlaan en Raadhuislaan.

Het verkoopproces bestaat uit een enkele biedingsronde, waarbij een onherroepelijke bieding kan worden uitgebracht door kandidaten die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Verkoper behoudt zich het recht voor om met één of meerdere kandidaten het definitieve afrondende onderhandelingsproces te starten. Er zal geen tekst en uitleg met betrekking tot de definitieve keuze verschuldigd zijn en is geheel ter beoordeling van Verkoper. De uiteindelijke beoordeling zal plaatsvinden op basis van de door de kandidaten ingediende onderbouwde opbrengstprognose-, bieding- en planinformatie.

De voorlopige uitnodiging tot deelname aan de verkoopprocedure behelst niet meer dan een introductie van kandidaten die in de gelegenheid worden gesteld hun belangstelling kenbaar te maken.

Begrippen:

1.	Verkoper:	Gemeente Voorschoten, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende Leidseweg 25 33, 2252 LA Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27381083;
2.	Cushman:	Cushman & Wakefield, kantoorhoudende "New Babylon - Center Offices 1" Anna van Buerenplein 50A, 2595 DA Den Haag.
3.	Dataroom:	door Cushman samengestelde digitale dataroom waarin is opgenomen informatie betreffende het Registergoed, zoals algemene informatie, informatie over het gebouw, de kadastrale gegevens, plattegronden en rapportages betreffende de bodem en asbest.
4.	Registergoed:	de volgende objecten, zowel tezamen als afzonderlijk: het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor Einsteinlaan 5, 2551 VE Voorschoten / Professor Zernikelaan 2, 2251 VV Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 6495, ter grootte van negenentwintig are vijfenveertig centiare (29 a 45 ca); het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor van der Waalslaan 26 en 26A, 2251 GH Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11446, groot elf are vijftien centiare (11 a 15 ca); en/of het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Raadhuislaan 41-47, 2251 GA Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11461, groot eenenveertig are vijfendertig centiare (41 a 35 ca), voor welk registergoed de Verkoper de wens heeft uitgesproken dat hier een gezondheidscentrum wordt gevestigd.

5.	Koopovereenkomst:	de schriftelijke overeenkomst houdende de koop van het Registergoed, waarvan een concept is opgenomen in de Dataroom.
6.	Onvoorwaardelijk Bod:	een schriftelijke, onherroepelijke, definitieve, onvoorwaardelijke bieding zowel op basis van de huidige bestemming van het Registergoed als op basis van bestemming wonen, beide biedingen uitgedrukt in Euro's.

Biedingsfase

Registergoed

De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan de bezichtigingen van het Registergoed. Men kan op afspraak het Registergoed bezichtigen; bezichting dient vóór vrijdag 2 maart 2018 plaats te vinden.

Ten aanzien van het Registergoed met adres Raadhuislaan 41-47 te Voorschoten heeft de Verkoper de uitdrukkelijke wens dat hier een gezondheidscentrum wordt gevestigd.

Aanmelden verkoopprocedure en Dataroom

Tevens krijgen kandidaten de mogelijkheid zich aan te melden voor de verkoopprocedure via het e-mailadres den-haag@cushwake.com, waarmee men toegang krijgt tot de Dataroom. Tevens krijgen de kandidaten de gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen die geanonimiseerd zullen worden beantwoord via de Dataroom.

Onvoorwaardelijk Bod

De kandidaat brengt hierna een Onvoorwaardelijk Bod uit, door middel van het biedingsformulier zoals opgenomen in de Dataroom. Het Onvoorwaardelijk Bod dient te bestaan uit (i) een bieding op basis van de huidige bestemming van het Registergoed; en (ii) een bieding op basis van bestemming wonen. Hierbij dient de kandidaat voorts de navolgende informatie aan te leveren.

Benodigde informatie:
1. een recent (niet ouder dan één maand) uittreksel van de Kamer van Koophandel van de betrokken rechtspersoon;
2. een kopie van een geldig paspoort van de rechtsgeldig vertegenwoordiger.

Indien de inschrijvende kandidaat een natuurlijk persoon betreft, volstaat een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Knock out criteria
Indien de aangeleverde informatie niet of niet volledig word aangeleverd zal de betreffende kandidaat bij voorbaat worden uitgesloten van verdere deelname.

Selectiecommissie
Het beoordelen van de inschrijvingen gebeurt door Verkoper en haar adviseurs. Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde het verkoopproces te staken, zonder dat enige vergoeding verschuldigd zal zijn aan partijen.

Gunning

Met de door Verkoper en haar adviseurs als best beoordeelde partij wordt een Koopovereenkomst gesloten op basis van de gebruikelijke voorwaarden en condities.

Planning

Onderstaand treft u een planning aan met de verschillende onderdelen:

Onderdeel	Geplande (uiterlijke) datum
- Bezichtigingen	vóór 2 maart 2018
- Stellen van vragen (anoniem in de dataroom)	tot en met 8 maart 2018
- Beantwoorden van vragen (anoniem in de dataroom)	uiterlijk 15 maart 2018
- Onvoorwaardelijk Bod indienen door kandidaten	uiterlijk 23 maart 2018, 12:00uur
- Definitieve keuze kandidaat door Verkoper	uiterlijk 13 april 2018
- Tekenen Koopovereenkomst door koper	20 april 2018
- Passeren akte van levering uiterlijk	11 mei 2018

De levering van het Registergoed vindt plaats zodra de goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten onherroepelijk is geworden en alle (overige) ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

Het is mogelijk dat door omstandigheden die nu niet in te schatten zijn, er afwijkingen op de planning kunnen plaatsvinden. Dit zal door Verkoper en/of haar adviseurs op een correcte wijze worden gecommuniceerd naar de betrokken partijen.

Voorbehoud

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om:
- Het Registergoed niet te verkopen, tijdelijk en-/of definitief. In dat geval kan geen van de kandidaten aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding;
- Alle door een kandidaat ingediende gegevens te controleren bij een creditmanagementbureau;
- In het geval van twijfel of onduidelijkheden van de door de kandidaat opgegeven gegevens deze te verifiëren en/of kandidaat te verzoeken om aanvullende informatie.
- Een integriteitscreening uit aan de hand van de Wet Bibob uit te doen voeren.
- De kandidaat te verzoeken nadere informatie te verstrekken.
- De Koopovereenkomst wordt gesloten onder het nadrukkelijk voorbehoud van goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten.

De aankondiging en deze uitnodiging, inclusief bijlage, zijn met zorg opgesteld. Mocht een kandidaat hierin desondanks onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden en/of onjuistheden aantreffen, dan dient de kandidaat omwille van de voortgang en efficiëntie van de verkoopprocedure, Verkoper daarvan te informeren bij gelegenheid van de vragenronde.

Voorwaarden

Het Onvoorwaardelijk Bod dient uiterlijk op 23 maart 2018 om 12:00 uur, tezamen met de gevraagde bescheiden, zoals hiervoor onder "Onvoorwaardelijk Bod" omschreven, in de Nederlandse taal en in een gesloten enveloppe dan wel per e-mail ingediend te zijn op het kantoor van:

Cushman & Wakefield Den Haag:
Contactpersoon: de heer G.H.C. (Wouter) Westgeest en mevrouw J. (Jolanda) van Nooten
E-mail: wouter.westgeest@cushwake.com / jolanda.vannooten@cushwake.com
Tel. 070-3 550 550

New Babylon - Center Offices 1
Anna van Buerenplein 50a
2595 DA DEN HAAG

Te laat ontvangen biedingen zullen niet in behandeling worden genomen. Kandidaten blijven te allen tijde verantwoordelijk voor het op tijd en op juiste wijze indienen van de bescheiden.

Disclaimer

- Cushman verstrekt kandidaten geen nadere informatie over andere kandidaten.
- Het ontvangen van een toegangscode tot de Dataroom noch het ter beschikking stellen van de verkoopdocumentatie met betrekking tot het Registergoed, in welke vorm dan ook, impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Verkoper en haar adviseurs. Een kandidaat kan hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandelingen met Verkoper en haar adviseurs.
- De in de verkoopdocumentatie opgenomen informatie is uitsluitend bedoeld om een geïnteresseerde partij in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In verband met het vorenstaande zal het volgende gelden:
    - Alle beschrijvingen, afmetingen, foto's, tekeningen en verdere gegevens betreffende de in de (bouwkundige) staat van het Registergoed en alle overige gegevens, welke zijn opgenomen in deze algemene verkoopvoorwaarden, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Deze gegevens kunnen wijzigingen ondergaan;
    - Met betrekking tot de bouwkundige staat van het Registergoed kunnen afwijkingen bestaan van de in de verkoopdocumentatie opgenomen gegevens betreffende de bouwkundige staat, tekeningen en dergelijke, dit op grond van het huidige gebruik of verbouwingen van het Registergoed of enig onderdeel daarvan;
    - Opgemerkt wordt dat er stukken in de verkoopdocumentatie kunnen zijn opgenomen die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie van het Registergoed en tijde van de bouwkundige oplevering. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk;
    - De in de verkoopdocumentatie opgenomen foto's van het Registergoed kunnen tevens (register)goederen bevatten die niet in het onderhavige verkoopproces betrokken zijn;
    - Alle kandidaten worden in de gelegenheid gesteld het Registergoed te bezoeken;
    - Indien uit de verstrekte informatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel mocht blijken, dan betreft dit een persoonlijk oordeel van Cushman en/of derden die door deze zijn ingeschakeld, dit op basis van de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de daaraan ten grondslag liggende maatstaven, gehanteerd door Cushman of de hiervoor bedoelde derden, kunnen geen rechten worden ontleend.
- Verkoper en haar adviseurs behouden zich het recht voor om, op ieder gewenst moment, de kandidaat om een Letter of Comfort en/of Verklaring Omtrent Gedrag te verzoeken.
- Tenzij de Koopovereenkomst tot stand komt welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van Verkoper bevat, mag de informatie in de verkoopdocumentatie niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Registergoed en/of de aanwezigheid van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke aanspraken van derden of overheen terzake van het Registergoed. Op de in de verkoopdocumentatie opgenomen informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan, noch kunnen derden daaraan enig recht ontlenen.
- Geen enkele medewerker van Cushman en geen van de door deze ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-) verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot het Registergoed.
- Een kandidaat kan zich nimmer jegens Verkoper, of door haar ingeschakelde derden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen Cushman, beroepen op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet of niet voldoende in de

gelegenheid is gesteld zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet of niet voldoende in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin van het woord te verrichten. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn met zorg samengesteld. Mochten kandidaten desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan kan dit bij de vragenronde worden aangegeven.

- Alle informatie uit deze algemene verkoopvoorwaarden en de daarbij horende bijlage worden verstrekt onder het voorbehoud van goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten.

Uitsluiting

Naar aanleiding van de selectiecommissie kunnen Verkoper en haar adviseurs een kandidaat vragen om nadere informatie te verstrekken. Indien op enig moment blijkt dat de kandidaat aan verkoper en haar adviseurs onjuiste of volledige informatie heeft verschaft, zal Cushman, namens Verkoper, de betreffende kandidaat uitsluiten van verdere deelname aan het verkoopproces en een eventuele al uitgebrachte Best Offer als ongeldig aanmerken.

TeekensKarstens
advocaten notarissen
Vondellaan 51, 2332 AA Leiden
Postbus 201, 2300 AE LEIDEN
Telefoon: 071-5358000
Faxnummer: 071-5358001

20163186.01/CD

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **GEMEENTE VOORSCHOTEN**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende Leidseweg 25 33, 2252 LA Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27381083;

hierna genoemd: verkoper;

2. ***;

hierna genoemd: koper;

verklaren:

verkoper heeft verkocht aan koper:

- het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor van der Waalslaan 26 en 26A, 2251 GH Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11446, groot elf are vijftien centiare (11 a 15 ca), hierna ook te noemen Van der Waalslaan;
- het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Professor Einsteinlaan 5, 2551 VE Voorschoten / Professor Zernikelaan 2, 2251 VV Voorschoten**, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 6495, ter grootte van negenentwintig are vijfenveertig centiare (29 a 45 ca), hierna ook te noemen Einsteinlaan; en
- het gebouw met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Raadhuislaan 41-47, 2251 GA Voorschoten**, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer eenenveertig are vijfendertig centiare (41 a 35 ca) van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11461, hierna ook te noemen Raadhuislaan,

hierna tezamen ook te noemen het verkochte.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt: € *** (*** euro).

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht van het verkochte vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan TeekensKarstens notarissen, te Leiden, op *** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Kosten en belastingen

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. De kosten voor het meettarief inzake de vaststelling van de voorlopige grenzen zijn voor rekening van verkoper.

Betaling, waarborgsom, bankgarantie

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het passeren van de akte van levering op te geven zakelijke belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op *** bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van 10% van de koopprijs.
5. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de in artikel 1 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
6. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 12 bepaalde, na betaling van de koopsom en kosten worden gerestitueerd of verrekend met een verschuldigd restant.
7. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 12 van

overeenkomstige toepassing. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Aflevering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst "as is" bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.
2. De aflevering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders wordt overeengekomen.
3. De levering van Van der Waalslaan en Einsteinlaan zal geschieden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte wordt momenteel gebruikt in het kader van leegstandbeheer.
   De levering van Raadhuislaan zal geschieden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), welke de koper ter inzage heeft gekregen.
4. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Juridische levering

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheken, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, alsmede van alle kettingbedingen met betrekking tot het verkochte, zoals deze lasten blijken en/of voortvloeien uit:
   a. de (laatste) akte(n) van levering;
   b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

   Koper verklaart met voormelde akten bekend te zijn, aangezien deze gepubliceerd zijn in de digitale dataroom van Cushman & Wakefield voor wat betreft Van der Waalslaan en voor wat betreft Raadhuislaan en Einsteinlaan omdat deze ter hand gesteld zijn aan koper voor het ondertekenen van deze overeenkomst.
3. Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip vermeld in de akte van levering van het verkochte, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Overmaat, ondermaat
Artikel 7
Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

Verrekening zakelijke belastingen en huren
Artikel 8
De door verkoper tijdig vóór het passeren van de akte van levering op te geven zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.
Verkoper voldoet de lasten van het jaar, waarin de akte van levering wordt gepasseerd en van de voorgaande jaren, indien en voorzover die nog niet zijn betaald.
Indien nog geen aanslag(en) is/zijn opgelegd, zal verrekening tussen partijen plaatsvinden op basis van de aanslag(en) van het voorafgaande jaar en zal nimmer enige naverrekening plaatsvinden op basis van de aanslag(en) over het lopende jaar.
De lopende huren en eventuele waarborgsommen met betrekking tot de Raadhuislaan zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Garantieverklaringen van verkoper
Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte wordt voor zover het betreft Raadhuislaan geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten De op het moment van tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huurovereenkomsten zullen niet door toedoen van verkoper

worden gewijzigd.
Er is geen aktie tot huurvermindering aangekondigd.
Door huurders zijn waarborgsommen gestort.
Raadhuislaan zal niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
Van der Waalslaan en Einsteinlaan zullen ten tijde van de aflevering geheel vrij zijn van huur, pacht en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. Van der Waalslaan en Einsteinlaan zullen eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;

c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
d. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
e. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het verkochte als bedoeld in de Huisvestingswet;
f. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8.a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 10

1. Er hebben in opdracht van verkoper ten aanzien van het verkochte verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden:
   - met betrekking tot Van der Waalslaan, waarvan een rapport is opgesteld op 7 februari 2017 door Milieu adviesbureau Adverbo met rapportnummer 16.10.0800.0654-B;
   - met betrekking tot Einsteinlaan, waarvan een rapport is opgesteld op 7 februari 2017 door Milieu adviesbureau Adverbo met rapportnummer 16.10.0800.0654-C;
   - met betrekking tot Raadhuislaan, waarvan een rapport is opgesteld op 7 februari 2017 door Milieu adviesbureau Adverbo met rapportnummer 16.10.0800.0654-A.

   Koper verklaart een kopie van deze rapporten te hebben ontvangen en met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn.
   Naast de resultaten uit het bodemonderzoek is voor het overige aan verkoper niet bekend of er zich in het verkochte bodemverontreiniging bevindt.
   Indien blijkt dat (al dan niet bij verkoper bekend zijnde) bodemverontreiniging verwijderd of gesaneerd dient te worden door koper, komen de daaruit voortkomende kosten ten aanzien van de verwijdering van de bodemverontreiniging geheel voor rekening en risico

van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de (al dan niet bij verkoper bekend zijnde) bodemverontreiniging uit (een gedeelte van) het verkochte kan voortvloeien.

2. Er hebben in opdracht van verkoper ten aanzien van het verkochte Asbestinventarisaties plaatsgevonden:
   - met betrekking tot Van der Waalslaan, waarvan een rapport is opgesteld op 3 januari 2013 door AA&C Nederland B.V. met rapportnummer 12-6828.A.3;
   - met betrekking tot Einsteinlaan, waarvan een rapport is opgesteld op 10 januari 2013 door AA&C Nederland B.V. met rapportnummer 12-6828.A.3;
   - met betrekking tot Raadhuislaan, waarvan een rapport is opgesteld op 16 januari 2017 door Jongejan Asbestinventaristie B.V. met rapportnummer 17.028.

   Koper verklaart een kopie van deze rapporten te hebben ontvangen en met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn.
   Uit [***deze rapporten] blijkt dat in het verkochte asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt.
   In het geval (al dan niet bij verkoper bekend zijnde) asbest verwijderd of gesaneerd dient te worden door koper, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.
   Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en eventuele hieruit voortkomende kosten ten aanzien van de verwijdering van (al dan niet bij verkoper bekend zijnde) asbest zijn geheel voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van (al dan niet bij verkoper bekend zijnde) asbest uit het verkochte kan voortvloeien.
3. Koper is bekend met het feit dat het verkochte thans de bestemming heeft “maatschappelijke doeleinden”. Een eventuele bestemmingswijziging komt voor rekening en risico van koper.
4. Koper aanvaardt het verkochte in de staat, waarin het zich thans bevindt ("as is"). Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid en verleent geen vrijwaring voor gebreken die het verkochte betreffen, noch die welke aan Koper kenbaar waren, noch die welke kenbaar hadden moeten worden indien het gehele verkochte door koper aan een uitgebreid onderzoek zou zijn onderworpen, ook niet als deze gebreken de feitelijke eigenschappen van het Verkochte zouden aantasten.
   Koper vrijwaart verkoper voor enige aansprakelijkheid, die kan voortvloeien uit de bouwkundige-, de feitelijke- en de juridische staat van het Verkochte.
5. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Risico-overgang, beschadiging
Artikel 11

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
   a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper het verkochte aan koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

   of,

   b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een eventueel gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

   Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 12

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de aflevering en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare

boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:

- indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
- indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 13

1. Indien ondanks aantoonbare inspanningen van koper geen goedkeuring is ontvangen van de werkgroep Groenspelen ten aanzien van het ontwikkelingsplan van de locatie Van der Waalslaan, kan deze koopovereenkomst door verkoper gedeeltelijk - slechts voor zover deze betreft Van der Waalslaan - worden ontbonden, waarbij deze koopovereenkomst voor het overige onverkort van kracht zal blijven.
2. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld verkochte een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 van die wet is geschied, tenzij:
   - of verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
   - of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

   In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien.
3. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij “aangetekende brief met bericht handtekening retour” of “telefaxbericht met verzendbevestiging”. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Integriteitsonderzoek Wet Bibob

Artikel 14

Op deze overeenkomst is de "Beleidslijn 2016 voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door de gemeente Voorschoten" van toepassing. Een kopie van deze

beleidsregel wordt aan de koopovereenkomst **gehecht**. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
Verkoper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een ernstig/ tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoed-transactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het verkochte mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of er redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Twee of meer kopers
Artikel 15
Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat 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 overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Termijnen
Artikel 16
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Anti-speculatie
Artikel 17

1 Het is koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper het verkochte of gedeelten daarvan binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering te vervreemden dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld.
Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte genotsrechten en/of overdracht in economische zin.
Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper

door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000.
Verkoper kan aan het verlenen van toestemming (financiële) voorwaarden verbinden, waaronder betaling van vijfentwintig procent (25%) van de aan Verkoper betaalde koopprijs.

2 Bij overtreding van de in lid 1 bedoelde bepaling verbeurt koper aan verkoper een, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van ***.

3 In afwijking van het bepaalde in lid 1, is het koper binnen de in dat lid bedoelde periode wel toegestaan de in het verkochte te ontwikkelen woningen (met bijbehorende bergingen) per woning afzonderlijk aan een particulier te vervreemden, mits deze de woning gaa(t)(n) gebruiken voor eigen gebruik.

4 Het in dit artikel bepaalde zal - ter gelegenheid van alle vervreemdingen als hiervoor bedoeld binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering door verkoper - overgaan op de rechtsopvolgers van koper; Koper is gehouden dit artikel aan zijn rechtsopvolgers bij wijze van boetekettingbeding op te leggen, op straffe van de in lid 2 van dit artikel vermelde boete.

Meerwaardeclausule, kettingbeding
Artikel 18

1. Indien de bestemming van één van de onderdelen van het verkochte (thans "Maatschappelijke doeleinden/Onderwijs") binnen een periode van *** jaar na de leveringsdatum onherroepelijk wordt gewijzigd naar wonen, is koper boven op de koopprijs een extra vergoeding verschuldigd aan verkoper ten bedrage van *** .
2. Het in dit artikel bepaalde zal in de akte van levering worden opgenomen als kettingbeding en zal - ter gelegenheid van alle vervreemdingen binnen *** jaar na de leveringsdatum - overgaan op de rechtsopvolgers van koper; koper is gehouden dit artikel aan zijn rechtsopvolgers bij wijze van boetekettingbeding op te leggen, op straffe van een boete ter grootte van de hiervoor sub 1 bedoelde vergoeding.
3. Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte genotsrechten en/of overdracht in economische zin.
   Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000.

Energieprestatiecertificaat
Artikel 19
Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen via de digitale dataroom van Cushman & Wakefield aan koper overhandigd.

Domiciliekeuze
Artikel 20

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

verkoper

_____
Gemeente Voorschoten
door: ***
plaats: _____
datum: _____

koper

_____
***
door: ***
plaats: _____
datum: _____

Vragen & antwoorden

Verkoop, Professor van der Waalslaan 26-26a, Professor Einsteinlaan 5 en Raadhuislaan 41-47 in Voorschoten

Vraag 1:
De objecten hebben o.a. de bestemming 'Waarde archeologisch gebiedstype 5'. Heeft deze bestemming een invloed op de mogelijke herbestemming en dan met name de bebouwingsdichtheid?

Antwoord 1:
Waarde-archeologie 5 betekent dat er een hoge verwachtingswaarde is. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor uitbreiding of eventuele herbestemming in de toekomst moet een archeologisch onderzoek worden overlegd.

Vraag 2:
In de algemene verkoopvoorwaarden staat vermeld: "Met de door Verkoper en haar adviseur als best beoordeelde partij wordt een Koopovereenkomst gesloten op basis van de gebruikelijke voorwaarden en condities". Zij de beoordelingscriteria geformuleerd en meer specifiek:

a. In de projectinformatie staat vermeld dat de gemeente Voorschoten de wens heeft dat in het object een gezondheidscentrum wordt gevestigd. Op welke wijze wordt dit in de beoordeling van partijen meegenomen? Prevaleert een inschrijving met deze doelstelling boven een inschrijving waarbij wordt uitgegaan van een herbestemming naar bijvoorbeeld 'wonen', ook als deze leidt tot een lagere opbrengstwaarde?
b. Heeft de gemeente een voorkeur voor (grotendeels) een handhaving van de huidige bebouwing en heeft dit bij een gunning een voorkeur boven een hoger bod waarbij uitgegaan wordt van sloop?

Antwoord 2:
a. Ja
b. De primaire doelstelling is verkoop van de panden met de huidige bestemming en opstallen.

Vraag 3:
Raadhuislaan: de huurovereenkomst met het sportcentrum eindigt in 2024. Is er aanvullende correspondentie en/of zijn er besprekingen geweest, waaruit herleid kan worden dat de huurder een recht heeft op een verlenging van de huurovereenkomst en/of een beroep op ontruimingsbescherming kan worden gedaan.

Antwoord 3:
De huurovereenkomst eindigt in 2024. Er zijn besprekingen hierover geweest met huurder.

Vraag 4:
Professor Einsteinlaan: zijn met de eigenaar aanvullende afspraken gemaakt over een mogelijke sloop van de aan zijn eigendom aansluitende bebouwing? Heeft de gemeente kennis van een (voorgenomen) bezwaar door en/of een opinie van deze eigenaar tegen een herontwikkeling.

Antwoord 4:
Er vanuit gaande dat hier de Raadhuislaan wordt bedoelt. Er zijn geen aanvullen de afspraken gemaakt met de eigenaar van de aansluitende bebouwing.

Vraag 5:
In de concept verkoopvoorwaarden is in artikel een meerwaardeclausule opgenomen van € 500.000 opgenomen, indien de bestemming van één van de onderdelen onherroepelijk wordt gewijzigd naar wonen.

a. Geldt deze clausule voor elke locatie afzonderlijk of is deze voor alle locaties tezamen gemaximeerd tot dit bedrag?
b. Specifiek voor de Raadhuislaan is de termijn van belang, vanwege de lopende huurovereenkomst met de sportschool. Kan een indicatie worden gegeven voor de termijn opgenomen in dit artikel.

Antwoord 5:
a. Deze clausule is verwijderd uit de koopovereenkomst. De juiste versie van de koopovereenkomst is intussen in de dataroom opgenomen.
b. Nee

Vraag 6:
Professor Einsteinlaan 5: Welke parkeernormen worden er gehanteerd? Is het mogelijk om de parkeernota Voorschoten te ontvangen

Antwoord 6:
De locaties worden primair verkocht met de huidige bestemming. Parkeernormen zijn in het bestemmingsplan al afgewogen. Indien vergunning wordt aangevraagd voor herontwikkeling is het uitgangspunt parkeren op eigen terrein. De landelijke CROW normen worden gehanteerd.

Vraag 7:
Professor Einsteinlaan 5: Mogen/kunnen er parkeerplaatsen vanuit het bestaand openbaar gebied mee worden geteld t.b.v. de parkeerbalans? Bv. vanuit de huidige functie van school, bv. de parkeerplaatsen aan de Prof. Zernikelaan? En zo ja, hoeveel?

Antwoord 7:
Nee.

Vraag 8:
Professor Einsteinlaan 5: Is er een verplichting omtrent de realisatie van sociale woningbouw? En zo ja, welke factor/aantallen?

Antwoord 8:
Ja, minimaal 30%

Vraag 9:
Professor Einsteinlaan 5: Kan de uitgiftetekening digitaal (DWG) worden verstrekt?

Antwoord 9:
Nee.

Vraag 10:
Hoe wordt de gunning van de verkoop van de percelen bepaald? Is puur het hoogste bod op één locatie voldoende om een locatie gegund te krijgen? Of weegt bv. een bieding op alle drie de locaties zwaarder?

Antwoord 10:
Bij de locatie Vlietzaal (Raadhuislaan) is de nadrukkelijke wens opgenomen dat er hier een gezondheidscentrum wordt gevestigd. Dit kan zwaarder meewegen dan bijvoorbeeld het hoogste bod.

Vraag 11:
In de dataroom staan in de map '4. Verkoopdocumenten' twee koopovereenkomsten, te weten 'model koopovereenkomst_v2' en '20163186 Concept koopovereenkomst objecten Voorschoten_v3', is het juist aan te nemen dat laatstgenoemde de juiste is?

Antwoord 11:
Beide documenten zijn niet juist en zijn uit de dataroom verwijderd, de juiste versie is intussen opgenomen in de dataroom.

Vraag 12:
Klopt het dat er zowel een bod gedaan kan worden met de huidige bestemming alsmede een bod voor het geval de bestemming reeds gewijzigd is (naar bv. wonen)?

Antwoord 12:
Ja, zie ook biedingsformulier.

Vraag 13:
Indien bovenstaand klopt, hoe worden de biedingen dan beoordeeld? Puur op hoogte van de bieding? Heeft de gemeente een bedrag in gedachten voor de wijzigingsprocedure?

Antwoord 13:
Bod + voldoen aan de wensen. Totaalpakket wordt afgewogen.
Verkoper behoudt zich het recht van gunning. Er zal geen tekst en uitleg met betrekking tot de definitieve keuze verschuldigd zijn en is geheel ter beoordeling van Verkoper.

Vraag 14:
Indien bovenstaand klopt, wijzigt dan aan de afnamedatum e.d.? En krijgt koper dan inspraak in de te doorlopen ruimtelijke procedure t.b.v. wijzigen bestemmingsplan? O.a. de randvoorwaarden zoals bv. bouwvlakken en bouwhoogtes?

Antwoord 14:
De locaties worden primair verkocht met de huidige bestemming. Indien de koper wat anders wilt is hij/ zij zelf verantwoordelijk voor het doorlopen van de ruimtelijke procedures.

Vraag 15:
Of betreft deze regel het bod (huidige bestemming) + €500.000,- (cf. art. 18 koopovereenkomst)?

Antwoord 15:
Dit is uit de overeenkomst gehaald. Zie antwoord op vraag 11, juiste versie koopovereenkomst is aan de dataroom toegevoegd.

Vraag 16:
Algemene verkoopvoorwaarden: op pag. 3, onder het kopje ‘Algemeen’ wordt het volgende omschreven: ‘De uiteindelijke beoordeling zal plaatsvinden op basis van de door de kandidaten onderbouwde opbrengstprognose, bieding- en planinformatie.
Klopt het dat er naast de bieding dus ook een onderbouwde opbrengstprognose (1) én planinformatie (2) dient te worden aangeleverd?

Antwoord 16:
Hoeft niet per se maar kan helpen/ondersteuning bieden bij de afweging

---

Vraag 17:
Komt er de mogelijkheid voor een tweede vragenronde? Zo ja, wat is hiervan de sluitingsdatum en datum van verstrekken van de Nota van Inlichtingen?

Antwoord 17:
Nee.

Vraag 18:
Zijn er bij de gemeente Voorschoten initiatieven of ontwikkelingen bekend (privaat of publiek) in de omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de gebruiks- leef- en woonkwaliteit van de beoogde planontwikkeling op de drie te verkopen locaties en welke dus van invloed kunnen zijn op het gebruiks- of woongenot van de toekomstige gebruikers/bewoners?

Antwoord 18:
Nee

Vraag 19:
Heeft de gemeente Voorschoten afspraken gemaakt of verwachtingen gewekt met/bij de omwonenden die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de locatie ANDERS dan vermeld in de spelregels zoals door u verstrekt?

Antwoord 19:
Nee

Vraag 20:
Wij verzoeken u om - zoals gangbaar binnen een transparante procedure - gemotiveerd de beoordeling van alle partijen aan alle partijen kenbaar te maken. Wij verzoeken u tevens ruimte te houden voor reclamatie van partijen op de beoordeling om een eventuele omissie hierin - en wellicht in de uitslag en gunning - te voorkomen.

Antwoord 20:
Verkoper behoudt zich het recht van gunning. Er zal geen tekst en uitleg met betrekking tot de definitieve keuze verschuldigd zijn en is geheel ter beoordeling van verkoper.

Vraag 21:
Welke vormvereisten zijn gesteld aan de indiening? Mag uitsluitend het door Cushman & Wakefield aangeleverde inschrijfformulier worden ingeleverd?

Antwoord 21:
Ja.

Vraag 22:
Welke personen en functies nemen er zitting in de beoordelings/selectiecommissie?

Antwoord 22:
Dit is op dit moment nog niet bekend.

Vraag 23:
Wij verzoeken u om de beoordelingscriteria en wegingsfactoren per onderdeel transparant en objectief meetbaar en inzichtelijk te maken door middel van een gespecificeerde scoringsmatrix per onderdeel.

Antwoord 23:
Zie ook antwoord op vraag 13.

Vraag 24:
Graag ontvangen wij van u duidelijkheid over de twee Koopovereenkosten (model en concept) die verstrekt zijn. Wat is de status hiervan en welke dient gehanteerd te worden?

Antwoord 24:
Zie antwoord bij vraag 11.

Vraag 25:
Prevaleert hetgeen gesteld in de Koopovereenkomst boven de versterkte projectinformatie?

Antwoord 25:
Ja

Vraag 26:
U heeft aangegeven dat voor het verkochte het parkeren van de toekomstige eigenaren en gebruikers in openbaargebied wordt georganiseerd. Welke parkeer-regime (gratis, blauwe zone, betaald, vergunning etc.) wordt op de openbare bezoekersparkeerplaatsen van toepassing verklaard?

Antwoord 26:
Afgezien van het centrum is het in gemeente Voorschoten mogelijk om gratis te parkeren.
Zie verder antwoord bij vraag 6.

Vraag 27:
Is de door Cushman & wakefield verstrekte projectinformatie uitsluitend informatief of maakt het onderdeel uit van de te sluiten Koopovereenkomsten?

Antwoord 27:
De projectinformatie is uitsluitend informatief.

Vraag 28:
Zijn de verschillende biedingen (kavel A, C en D: huidig en wonen) inderdaad gekoppeld aan de hierbij behorende - nog te verkrijgen - bestemming?

Antwoord 28:
Ja

Vraag 29:
Kan er bij de afnameverplichtingen van het grondkavel een aanvullende voorwaardelijke bepaling worden opgenomen, waarbij het moment van aanvraag om Omgevingsvergunning gekoppeld is aan een voorverkooppercentage van 70% van de woningen.

Antwoord 29:
Nee

Vraag 30:
Graag willen wij een overzicht van de ligging van de kabels, leidingen, riolering (en overige ondergrondse elementen) in het huidige openbare gebied rondom de uit te werken kavels A, B en C van u ontvangen, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de kavels A, B en C.

Antwoord 30:
KLIC meldingen zijn aan de dataroom toegevoegd

Vraag 31:
Is er in nabijheid van de projectlocatie restwarmte/stadsverwarming aanwezig waarop het project kan worden aangesloten?

Antwoord 31:
Nee

Vraag 32:
Op welke wijze is het verzamelen en ophalen van het huisvuil georganiseerd in uw gemeente? Welke voorzieningen moeten hiervoor binnen het plangebied worden opgenomen?

Antwoord 32:
Door middel van minicontainers huis-aan-huis en verzamelcontainers bij meergezinslocaties

---

Vraag 33:
Groen inventarisatiekaart. Is er informatie over waardevolle groenstructuren en bomen beschikbaar?

Antwoord 33:
Er is een hoofdgroenstructuur en een wijkgroenstructuur (zie bijlagen)

Vraag 34:
Hanteert uw gemeente een zeker toewijzingsbeleid voor bepaalde doelgroepen? Zo ja, mogen wij uw vigerende toewijzingsbeleid ontvangen?

Antwoord 34:
Nee, wel is er een woonvisie die aangeeft welke beleidsdoelstellingen de gemeente nastreeft.

Vraag 35:
Op welke wijze worden de bieding beoordeeld en wordt er gegund? Kwaliteitsaspecten betreffende onder meer omgevingsdialoog, duurzaamheid inzake het toekomstige gebruik worden niet opgevraagd, zijn die dan ook niet van toepassing?

Antwoord 35:
Zie ook antwoord op vraag 13.

Vraag 36:
Ons zijn verschillen opgevallen tussen de informatiedocumenten van Cushman en Wakefield en de informatie op het biedingsformulier. Onder meer afwijkingen betreffende oppervlakte van de te verkopen percelen. Welke gegevens zijn maatgevend?

Antwoord 36:
Door de recente kadastrale hernummering van de percelen waren niet alle documenten up to date. De documenten zijn aangepast en in de dataroom geplaatst. Het biedingsformulier was correct en is niet vervangen.

Vraag 37:
Wanneer de koper omwille van een functie niet passend binnen de vigerende bestemming deze bestemming wenst te wijzigen, kan zij dan rekenen op onvoorwaardelijke medewerking vanuit de gemeente?

Antwoord 37:
Objecten worden verkocht op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Vraag 38:
Wanneer de koper omwille van een woonfunctie niet passend binnen de vigerende bestemming deze bestemming wenst te wijzigen kan zij dan rekenen op onvoorwaardelijk medewerking vanuit de gemeente?

Antwoord 38:
Zie antwoord op vraag 37.

Vraag 39:
Wanneer wij een bieding doen op alle drie de locaties, worden deze dan ook alle drie aan ons gegund of wordt er per locatie beoordeeld aan wie er gegund gaat worden?

Antwoord 39:
Eén bod op de 3 locaties wordt beoordeeld als één bieding. Drie afzonderlijke biedingen worden per locatie beoordeeld of elk afzonderlijk de beste is.

Vraag 40:
Geldt er een 30% eis voor de sociale woningbouw a) op de locatie Professor Einsteinlaan en b) op een van de andere beide locaties?

Antwoord 40:
a) Professor Einsteinlaan 5: ja, minimaal 30%
b) Professor van der Waalslaan 26-26a en Raadhuislaan 41-47: nee

---

Vraag 41:
De gemeente ziet op de locatie Raadhuislaan graag een gezondheidscentrum. Betekent dit a) huisvesting van de bestaande huurders, b) handhaving van de bestaande functies of c) uitbreiding en vervanging door nieuwe functies die onder gezondheidscentrum vallen?

Antwoord 41:
a) Nee
b) Nee
c) Ja

Vraag 42:
Wat is de vigerende parkeernorm? In de wijk wordt hoofdzakelijk op straat geparkeerd, kunnen we hier ook van uit gaan voor nieuw toe te voegen vastgoed?

Antwoord 42:
Zie antwoord op vraag 6.

Vraag 43:
Kan de gemeente inzicht geven in de ambtelijke kosten ten behoeve van de wijziging van bestemming? Dient er rekening gehouden te worden met bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen of andere fondsen?

Antwoord 43:
Is afhankelijk van het aangeboden plan

Vraag 44:
Koopovereenkomst: Er zijn twee versies van de concept koopovereenkomst beschikbaar in de dataroom. Wij gaan uit van "20163186 Concept koopovereenkomst objecten Voorschoten_v3" is dat correct?

Antwoord 44:
Zie antwoord op vraag 11, juiste versie koopovereenkomst is aan de dataroom toegevoegd.

Vraag 45:
Koopovereenkomst: Artikel 3 lid 2. "De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering." Deze akte wordt conform procesbrief uiterlijk mei 2018 getekend. Wanneer wordt geboden op basis van de bestemming wonen zal mei 2018 nog geen zekerheid zijn over een onherroepelijke bestemmingswijziging. Hoe ziet de gemeente de timing van deze betaling voor zich in relatie tot de zekerheidsstelling van de onherroepelijke bestemmingswijziging?

Antwoord 45:
Een tweetal biedingen worden gevraagd, één bij huidige bestemming en één bij (her0ontwikkeling. De eerste bieding is het verschildigde. Bij (her)ontwikkeling wordt bijbetaald.

Vraag 46:
Koopovereenkomst: Artikel 17: "Het is koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper het verkochte of gedeelten daarvan binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering te vervreemden (…)." Is de gemeente bereid om voorafgaand aan de bieding toestemming te verlenen ten behoeven van doorverkoop, wanneer de bieding hierop gebaseerd zal worden?

Antwoord 46:
Nee.

Vraag 47:
Koopovereenkomst: Artikel 18 lid 1: Dient wanneer wordt geboden op basis van de bestemming wonen het genoemde bedrag in mindering gebracht te worden op de bieding, of kunnen wij er van uit gaan dat dit artikel vervalt wanneer wordt geboden op basis van de bestemming wonen?

Antwoord 47:
De juiste versie van de koopovereenkomst is intussen in de dataroom opgenomen.

Vraag 48:
Koopovereenkomst: In geval bovenstaande niet van toepassing is:
Artikel 18 lid 1: Wij gaan er van uit dat wanneer voor meerdere kavels de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd naar wonen slechts éénmalig deze extra vergoeding verschuldigd is, is dat correct?

Antwoord 48:
Zie antwoord op vraag 47.

Jno/Rg21098