

Koopovereenkomst

tussen

de gemeente Midden-Delfland

en

G.H. Vastgoed B.V.

inzake verkoop en ontwikkeling van perceel
Maaslandse Dam fase 3

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Midden-Delfland**, gevestigd en kantoorhoudend aan de Anna van Raesfeltstraat 37 (2636 HX) te Schipluiden, te dezer zake op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet bij volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J.M. ten Have, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland van _____ 2022, hierna te noemen: "**de Gemeente**" of "**Verkoper**",

en
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GH Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 77668014, statutair gevestigd te Maasdijk (gemeente Westland), kantoorhoudende te (2676 LS) Maasdijk aan de Honderdland 71, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap Intools Holding B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27331182, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegd bestuurder de heer J.J.M. Gardien en
 - b. de besloten vennootschap K-J Invest B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 2731244, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegd bestuurder de heer K.J. van der Hout, hierna te noemen: "**(de) Koper**"
- de ondergetekenden gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",
elk der afzonderlijke partijen ook te noemen: "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- a. De Gemeente is in 2019 een openbare verkoopprocedure gestart teneinde te komen tot een koper / erfpachter van de laatste vier (4) kavels aan de Maaslandse Dam in Maasland (gemeente Midden-Delfland), zijnde Maaslandse Dam Fase 3, kavel nummers 34 – 37, verder in deze Overeenkomst genoemd "**het Verkochte**";
- b. Koper heeft deelgenomen aan de verkoopprocedure zoals voormeld en heeft de verkoop / uitgifte in erfpacht gegund gekregen;
- c. De Gemeente heeft met het vorenstaande invulling gegeven aan het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 ('Didam-arrest'), door het geven van een passende mate van openbaarheid aan i. de beschikbaarheid van de Grond, ii. de selectieprocedure en selectiecriteria en iii. het tijdpad, waardoor Partijen tot het oordeel zijn gekomen dat de Gemeente op correcte wijze uitvoering heeft gegeven aan de in voormeld arrest bedoelde verplichting tot het bieden van mededingingsruimte bij de verkoop van onroerende zaken, zodat Partijen thans, als resultante van de voltooide verkoopprocedure, de onderhavige Overeenkomst met elkaar kunnen sluiten;
- d. Partijen hebben op 29 september 2020 de Reserveringsovereenkomst Maaslandse Dam kavels 34 – 37 met elkaar gesloten, welke Reserveringsovereenkomst middels de op 19 november 2021 door Partijen ondertekende Allonge 1, is verlengd tot en met 30 juni 2022;

- e. Koper heeft, in afwijking van de Reserveringsovereenkomst zoals voormeld, zijn voorkeur kenbaar gemaakt voor verwerving van het Verkochte in vol eigendom, in plaats van erfpacht;
- f. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden van deze Overeenkomst;
- g. Partijen wensen schriftelijk de voorwaarden waaronder een en ander tot stand komt uit te werken in de vorm van onderhavige Overeenkomst.
- h. Deze overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst;
- i. De tekst van dit document kwalificeert als "tekstvoorstel voor een overeenkomst", totdat ondertekening door beide Partijen heeft plaatsgevonden. Uit dit tekstvoorstel voor een overeenkomst vloeien geen verplichtingen voort en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Pas na ondertekening door beide Partijen kwalificeert de tekst als overeenkomst waaruit verplichtingen voortvloeien en waaraan rechten kunnen worden ontleend

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

I Verkoop en koop

De Gemeente verklaart te hebben verkocht en eigendom te leveren aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te aanvaarden:

het perceel bouwterrein en de daarbij behorende watergang, gelegen aan het Gaagpad te Maasland, kadastraal bekend als gemeente Maasland, sectie I, nummer 2199, totaal ter grootte van 6.672,50 m², waarvan 5.966 m² grond en 706,50 m² water, hierna te noemen "**het Verkochte**" en voorts zoals weergegeven op de als **bijlage 1** aangehechte transactietekening.

Bij deze aanvaardt Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze Overeenkomst.

II Koopsom en belastingen

- 1. De koopsom bedraagt € 1.854.000,- (*zegge: één miljoen achthonderdvierenvijftig euro*), exclusief omzetbelasting en verder vrij op naam, prijspeil 1 juli 2022.
- 2. Terzake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd, welke eveneens voor rekening komt van Koper.
- 3. De koopsom is gebaseerd op de herontwikkeling van het Verkochte met het Project zoals gedefinieerd en uitgewerkt in deze Overeenkomst. De realisatie van een afwijkend bouwplan, project of programma kan aanpassing van de koopsom tot gevolg hebben, zulks ter beoordeling van de Gemeente.
- 4. Alle aan de levering verbonden kosten komen voor rekening van Verkoper.

III Betaling koopsom, indexering koopsom en akte van levering

- 1. De akte(n) van levering worden getekend ten kantore van _____ te _____, uiterlijk binnen één maand nadat de omgevingsvergunning van de betreffende bouwkwavel onherroepelijk is, doch met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.
- 2. De koopsom wordt maandelijks tot aan de datum van notarieel transport geïndexeerd met een index van drie procent (3%) op jaarbasis over de koopsom, voor het eerst op 1

augustus 2022. De geïndexeerde koopsom bedraagt op 1 augustus 2022: € 1.858.500,-

3. De volledige koopsom, vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting, notariskosten en eventuele rente, dient door Koper te zijn voldaan vóór het ondertekenen van de akte van levering, door overschrijving van het verschuldigde bedrag op de kwaliteitsrekening van de notaris. De Gemeente stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte vrij van hypotheken en beslagen geleverd wordt.
4. De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

EEN EN ANDER OP DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN:

Artikel 1: Definities

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Zij worden met een hoofdletter geschreven en kunnen, zonder verlies van betekenis, in zowel enkelvoud als meervoud worden gebruikt:

College: het college van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland.

Omgevingsvergunning: een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onherroepelijk(heid): wanneer tegen een besluit na de wettelijke bezwaar- en (hoger) beroepstermijnen geen rechtsmiddelen (meer) zijn ingediend, ofwel die ondanks een daartoe strekkend verzoek/bezwaar/beroep niet is vernietigd, herroepen dan wel geschorst en er geen risico meer bestaat dat het besluit zal worden vernietigd, herroepen of geschorst, gelet op het wettelijk toetsingskader ter zake.

Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst.

Project: het totaal aan werkzaamheden dat door Koper wordt uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van het Verkochte.

Raad: de gemeenteraad van Midden-Delfland.

Verkochte: het perceel bouwterrein en de daarbij behorende watergang, gelegen aan het Gaagpad te Maasland, kadastraal bekend als gemeente Maasland, sectie I, nummer 2199, totaal ter grootte van ongeveer 6.672,50 m², waarvan 5.966 m² grond en 706,50 m² water, zoals weergegeven op **bijlage 1**.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2: Doel en algemene uitgangspunten van de Overeenkomst

- 2.1 Deze Overeenkomst heeft onder meer tot doel het vastleggen van afspraken omtrent de verkoop van het Verkochte, alsmede omtrent de ontwikkeling daarvan, waaronder in ieder geval afspraken over:
 - a. verkoop en levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper;

- b. het bouw- en woonrijp maken van het Verkochte met inachtneming van de Civieltechnische randvoorwaarden (Bijlage 2);
 - c. de koopsom;
 - d. de realisatie van het Project;
 - e. overige ruimtelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aspecten.
- 2.2 De (organen van de) Gemeente behouden bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan Koper is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard, strekking of uitvoering van deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 2.3 De Gemeente is nimmer aansprakelijk indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door Partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd (tenzij dat een gevolg zou zijn van toerekenbaar tekortschieten door de Gemeente). Partijen treden in overleg over een oplossing met inachtneming van ieders belangen.
- 2.4 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
- 2.5 Indien de Europese Commissie een onderzoek naar mogelijke steunmaatregelen als bedoeld in op grond van artikel 107, eerste lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie uitvoert en zij van oordeel is dat er sprake is van ongeoorloofde steun, wordt het berekende bedrag aan ongeoorloofde steun door Koper terugbetaald aan de Gemeente.
- 2.6 Partijen verplichten zich jegens elkaar om, in de mate waarin dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid kan worden gevergd, al datgene te doen respectievelijk na te laten, dat hun samenwerking zoals voorzien in deze Overeenkomst kan bevorderen respectievelijk kan belemmeren. Partijen spannen zich in om op basis van de in deze Overeenkomst opgenomen afspraken en uitgangspunten zorg te dragen voor de realisatie van het Project.
- 2.7 Partijen verplichten zich jegens elkaar om, indien door enige oorzaak hun samenwerking mocht worden vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk te bezien op welke wijze bewerkstelligd kan worden dat de werkzaamheden voortvloeiende uit deze Overeenkomst, althans zoveel mogelijk, (alsnog) kunnen plaatsvinden conform deze Overeenkomst.
- 2.8 Partijen stellen elkaar op de hoogte van al hetgeen voor de uitvoering van deze Overeenkomst van belang is.

A. BIJZONDERE BEPALINGEN BETREFFENDE DE VERKOOP EN LEVERING

Artikel 3: Levering en staat van het Verkochte

- 3.1 De feitelijke levering van het Verkochte geschiedt bij ondertekening van de notariële akte van levering. Vanaf die datum komen de baten en lasten voor rekening van Koper.
- 3.2 Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat en voorts in de (milieukundige) staat waarin het Verkochte zich op de leveringsdatum bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek of de situatie ter plaatse en voor zover deze niet in de weg staan aan het door Koper beoogde gebruik zoals bedoeld in deze Overeenkomst.
- 3.4 De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden geheel vrij van huur, pacht, en/of andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en niet in gebruik bij derden.
- 3.5 Het Verkochte is met ingang van het passeren van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
- 3.6 Zakelijke lasten, canons of retributies die worden geheven na de juridische levering komen van vanaf de datum van levering voor rekening van Koper.

Artikel 4: Bodemkwaliteit

- 4.1 Verkoper heeft onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van het Verkochte. De conclusies van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapportages van Deta Milieu d.d. 30 april 2019, projectnummer 1902091D-34, -35, -36 en -37 en welke aan Koper (digitaal) ter hand zijn gesteld. Hieruit blijkt dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan voor de realisatie van een woningen met tuinen op het Verkochte.
- 4.2 Koper dient eventuele overtollige vrijkomende grond en materialen voor eigen rekening en risico op te slaan en af te voeren. De kosten van het afvoeren en laten verwerken van de overtollige grond zijn voor rekening van Koper, ongeacht tot welke categorie deze grond in het kader van de afvoer en verwerking wordt gerekend.
- 4.3 Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het Verkochte
- 4.4 Voor zover aan Verkoper bekend is/zijn in het Verkochte geen ondergrondse tank(s) aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen.
- 4.5 Voor zover aan Verkoper bekend zijn ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet bodembescherming door de overheid gegeven.
- 4.6 Koper aanvaardt het uit de bovenstaande gegevens voortvloeiende verontreinigingsrisico.

Artikel 5: Verklaringen van Verkoper

- 5.1 Verkoper garandeert het navolgende:
 - a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
 - b. Het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
 - c. De levering is onvoorwaardelijk.
 - d. Het Verkochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.

- e. Er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop.
- f. Na het tot stand komen van deze Overeenkomst zal het Verkochte door de Verkoper niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht of verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan aan derden.
- g. Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- h. Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- i. Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 6: Over- en ondermaat

Over- of ondermaat wordt niet verrekend, biedt geen grond voor ontbinding van deze Overeenkomst en verleent geen der Partijen enig ander recht.

Artikel 7: Bankgarantie/waarborgsom

- 7.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper die voortkomen uit deze koopovereenkomst zal Koper uiterlijk binnen 8 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10 (tien) % van voornoemde totale koopsom, zijnde € 185.400,- (*zegge: honderdvijfentachtigduizend vierhonderd euro*). Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Verkoper het bedrag van de garantie aan de Verkoper zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 7.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 7.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdengeldenrekening.
De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 7.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
Deze waarborgsom zal, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed.
Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
- 7.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 7.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete aan Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 8: ABC Levering

- 8.1 De Gemeente is bereid op verzoek van Koper mee te werken aan een A-B-C-levering, op voorwaarde dat daaraan geen extra kosten voor de Gemeente zijn verbonden. De

kosten van het splitsen van het Verkochte in separate bouwkvavels komen voor rekening van de Koper.

- 8.2 In geval van het kadastraal splitsen van het Verkochte ten behoeve van een A-B-C-levering, dienen alle afgesplitste bouwkvavels, inclusief het daarbij behorende aandeel in de watergang, binnen 4 weken aan de eindafnemers te zijn geleverd. Indien en voor zover Koper daarin niet slaagt, is hij verplicht binnen één week na ommekomst van voormelde termijn van 2 weken, zelf de resterende bouwkvavel(s), inclusief het daarbij behorende aandeel in de watergang, in eigendom te aanvaarden, ongeacht of er voor de betreffende bouwkvavel(s) een omgevingsvergunning is verleend dan wel onherroepelijk is geworden.

Artikel 9: Gedoogverplichting kables en leidingen

- 9.1 Koper is verplicht – zonder enige vergoeding – te gedogen dat de Gemeente en/of nutsbedrijven kables en leidingen voor water, elektriciteit, riolering, telefoon, internet, kabeltelevisie et cetera in het Verkochte aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en vernieuwen.
- 9.2 Het onderhoud aan, de vernieuwing en/of reparatie van de riolering, voor zover gelegen in het Verkochte is voor rekening van Koper.
- 9.3 Koper is aansprakelijk voor schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in artikel 9.1, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 9.4 Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van één of meer van de in dit artikel vermeldde verplichtingen verbeurt Koper een boete groot € 15.000,-.

B. REALISATIE PROJECT

Artikel 10: Bouwplan

- 10.1 Koper is voornemens het Verkochte te herontwikkelen door de realisatie van het Project, bestaande uit vier (4) vrijstaande woningen met de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, alsmede een watergang.
- 10.2 Het Project van Koper past binnen het thans vigerende bestemmingsplan.
- 10.3 Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) zal binnen uiterlijk 12 weken na het ondertekenen van deze Overeenkomst de Ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning(en) voor het Project indienen en ingediend houden. Deze aanvraag zal in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan en de overige eisen uit deze Overeenkomst. Ook zal Koper alle andere voor realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en overige besluiten tijdig aanvragen.
- 10.4 Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de in lid 3 van dit artikel bedoelde vergunningen te verkrijgen en onherroepelijk te laten worden.
- 10.5 Het ontwikkelen en realiseren van het Project, alsmede het aanvragen van alle voor de realisatie van het Project benodigde omgevings- en overige vergunningen geschiedt door en voor rekening en risico van Koper.
- 10.6 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om, met uitdrukkelijke inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te komen tot een behandeling en verlening van alle door Koper ingediende volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke, welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn.
- 10.7 In geval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, dan wel geen doorgang

- vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de Gemeente Koper daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen.
- 10.8 Het niet of niet tijdig verlenen van – respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van – de vereiste vergunningen, dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering, geeft geen van Partijen het recht om de andere Partij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen, tenzij anders vermeld in de Overeenkomst.

Artikel 11: Planuitvoering

- 11.1 Het Project dient te voldoen aan de inhoud van deze Overeenkomst, alsmede aan het bestemmingsplan en de overige eisen op grond van wet- en regelgeving, waaronder het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.
- 11.2 Koper dient zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het Project, één en ander conform de vigerende parkeernormen van de Gemeente. Ten behoeve van het Project dienen er twee (2) parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen dienen zich te bevinden op eigen terrein en moeten door de eindgebruikers van de woningen in stand worden gehouden. Deze instandhoudingsverplichting zal als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op het Verkochte, met de Gemeente als begunstigde.
- 11.3 De watergang als onderdeel van het Verkochte, zal eigendom worden van de eindafnemers van de woningen. Koper is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de keur van het Hoogheemraadschap (**bijlage 3**). De Gemeente neemt terzake de watergang nadrukkelijk geen enkele beheer- en/of onderhoudsverplichting op zich.
- 11.4 Koper verplicht zich voor wat betreft hemelwaterafvoer zorg te dragen voor aansluiting op de uitlegger van het gemeentelijk hemelwaterriool. Het is niet toegestaan de hemelwaterafvoer aan te sluiten op het vuilwaterriool.
- 11.5 Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het aansluiten van de op het Verkochte te realiseren woningen op de nutsvoorzieningen, zoals warmte, elektra, water, data, televisie et cetera, één en ander met inachtneming van het bepaalde in **bijlage 2**. Daaronder wordt mede begrepen het tijdig doen van aanvragen bij de diverse nutsleveranciers voor aansluitingen. De Gemeente neemt daarbij geen coördinerende rol op zich.
- 11.6 De uitvoering van het Project geschiedt volledig door of namens Koper, onder zijn directievoering en volledig voor zijn rekening en risico.
- 11.7 Koper is verplicht omwonenden van het Verkochte te informeren over de realisering van het Project en is verantwoordelijk voor een adequate en regelmatige communicatie aan de omwonenden, bijvoorbeeld door middel van, doch niet beperkt tot, voorlichtings- en inloopbijeenkomsten.
- 11.8 Koper neemt de nodige maatregelen om schade aan omliggende woningen en andere bouwwerken en voorzieningen te voorkomen. Koper is bekend met de monumentale status van omliggende gebouwen en neemt de nodige beschermingsmaatregelen tijdens de bouwwerkzaamheden.
- 11.9 Bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

- 11.10 Koper is gehouden om op eerste vordering van de Gemeente eventuele door het bouwverkeer aan de openbare wegen, groenvoorzieningen, verlichting en dergelijke veroorzaakte schade, verzakkingen en/of verontreinigingen, binnen een door de Gemeente te stellen redelijke termijn, te herstellen dan wel te reinigen.
- 11.11 Blijft Koper na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel dan wel reiniging over te gaan in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na ommekomst van één (1) week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel dan wel reiniging over te (doen) gaan, voor rekening van Koper.
- 11.12 Koper is aansprakelijk voor alle schade, daaronder begrepen schade die voortvloeit uit aanspraken/vorderingen van derden, welke tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door Koper of door in opdracht van Koper werkzame derden wordt veroorzaakt. Indien een derde bij de Gemeente een schadeclaim indient die direct of indirect het gevolg is van de uitvoering van het Project, stuurt de Gemeente deze schadeclaim ter afhandeling door aan Koper.
- 11.13 De Gemeente maakt de omgeving van het Verkochte woonrijp conform de civieltechnische randvoorwaarden (bijlage 2).

Artikel 12: Realisatieplicht / Terugleverplicht

- 12.1 Koper dient uiterlijk binnen 8 weken nadat de laatste omgevingsvergunning voor het Project onherroepelijk is geworden, te zijn aangevangen met de realisatie van het Project en deze realisatie zoveel mogelijk ononderbroken voort te zetten.
- 12.2 Koper zal de realisatie van het gehele Project voltooien uiterlijk 18 maanden nadat daarmee is gestart.
- 12.3 De Gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van Koper, de hiervoor in de leden 1 en 2 bedoelde termijnen van 8 weken respectievelijk 18 maanden met een nader door de Gemeente te bepalen termijn verlengen. Indien Koper redelijkerwijs aannemelijk maakt dat de betreffende termijn bij normale inspanningen van Koper niet haalbaar is, zal de Gemeente deze termijn verlengen met een periode die redelijkerwijs nodig is om het Project te realiseren.
- 12.4 Indien het Project niet binnen de in lid 1 bedoelde en eventueel op grond van lid 3 verlengde termijn is gestart met de bouw, is de Gemeente gerechtigd terug levering van het Verkochte aan haar te vorderen, zulks:
- vrij van beslag- en hypotheekrechten, ongevorderd en overigens in de door de Gemeente gewenste juridische staat;
 - leeg, ontruimd en voor het overige in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich alsdan bevindt, en
 - tegen betaling door de Gemeente aan Koper van een bedrag gelijk aan de koopsom (zonder verhoging met index of rente) minus alle interne en externe kosten van de Gemeente om het Verkochte weer in de oorspronkelijke, huidige staat te laten brengen. Eventueel over deze teruglevering door de Gemeente verschuldigde belastingen en/of kosten worden door Koper aan de Gemeente vergoed.
 - Indien en voor zover de door of namens Koper uitgevoerde bouwwerkzaamheden en/of het bouwverkeer schade veroorzaakt aan het openbaar gebied en/of aan derden, zal deze schade op eerste verzoek van de Gemeente door de Koper aan de Gemeente worden vergoed.

C. GENERIEKE BEPALINGEN

Artikel 13: Aansprakelijkheid Verkoper

- 13.1 Verkoper zal niet aansprakelijk zijn voor een tekortkoming onder deze Overeenkomst die:
- a) zijn oorzaak vindt in een (rechts)handeling, nalaten, transactie, overeenkomst of regeling die door, namens of op verzoek van Koper of één van zijn adviseurs heeft plaatsgehad vóór of na de leveringsdatum of waarvoor Koper of één van zijn adviseurs schriftelijke goedkeuring heeft verleend
 - b) zijn oorzaak vindt in een feit of omstandigheid welke blijkt uit de verkoopinformatie
 - c) op andere wijze door Verkoper of een van zijn adviseurs aan Koper of één van zijn adviseurs kenbaar is gemaakt en/of redelijkerwijze kenbaar is dan wel had kunnen zijn;
 - d) een gevolg is van veranderende wet- en regelgeving na de leveringsdatum.
- 13.2 Aansprakelijkheid van Verkoper is tevens beperkt tot een bedrag van tien procent (10%) van de koopprijs.
- 13.3 De aansprakelijkheid van Verkoper met betrekking tot enige tekortkoming in de nakoming van deze koopovereenkomst zal één jaar na de leveringsdatum eindigen. De Koper erkent dat Verkoper, na het verstrijken van de in de vorige zin genoemde periode, niet langer aansprakelijk gesteld kan worden.

Artikel 14: Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

De uit deze Overeenkomst voor beide Partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 15: Wanprestatie, ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

- 15.1 Indien één van de Partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst, kan de wederpartij, zodra de nalatige Partij ingevolge artikel 15.2 in verzuim is, deze Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke buitengerechtelijke verklaring aan de nalatige Partij, tenzij de tekortkoming, gelet op haar aard, van zodanige geringe omvang is, dat ontbinding evident in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. De voornoemde verklaring dient per aangetekende post met bericht van ontvangst aan de nalatige Partij te worden verzonden.
- 15.2 Verzuim treedt in, indien de nalatige Partij, ook na ingebrekestelling door de wederpartij, nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en). Voordat de nalatige Partij in gebreke wordt gesteld, is de wederpartij van de nalatige Partij gehouden een minnelijk overleg tussen Partijen te arrangeren met als doel de onverwijld nakoming door de tekortschietende Partij van diens verplichtingen te bewerkstelligen. De ingebrekestelling dient voorts schriftelijk per aangetekende brief gericht aan de nalatige Partij te geschieden, waarbij aan de nalatige Partij een redelijke termijn die ten minste veertien (14) dagen dient te zijn, wordt gegund om alsnog haar verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de nalatige Partij in verzuim. De nalatige Partij is echter onmiddellijk, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, in verzuim als de nakoming van de desbetreffende verplichting, anders dan door overmacht, reeds blijvend onmogelijk is.
- 15.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 15.2 vermelde termijn voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een boete als genoemd in artikel 15.1 verschuldigd zijn. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt, omdat nakoming uitblijft, dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in artikel 15.2 bedoelde termijn verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.

- 15.4 Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de in die ingebrekestelling genoemde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
- 15.5 Het in artikel 15, leden 1 tot en met 4 bepaalde is ten aanzien van Verkoper niet van toepassing indien er sprake is van een tekortkoming die in de risicosfeer van derden ligt. Te denken valt hierbij aan publiekrechtelijke belemmeringen, stakingen, faillissementen en dergelijke van derden die voor de uitvoering van de werkzaamheden nodig zijn. Deze zaken worden beschouwd als overmacht en kunnen niet leiden tot ontbinding of het verbeuren van boetes.
- 15.6 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst zijn Partijen verplicht een beëindigingsovereenkomst te sluiten waarin onder andere de teruglevering van het Verkochte aan de Gemeente (indien ontbinding na levering van het Verkochte plaatsvindt) en de overige (financiële) gevolgen van de ontbinding worden geregeld. Hierbij geldt dat indien het Verkochte aan de Gemeente wordt teruggeleverd, dit gebeurt tegen dezelfde prijs als waarvoor de gronden door Koper zijn aangekocht. Eventuele uit deze teruglevering voortvloeiende kosten en belastingen zijn voor rekening van Koper.

Artikel 16: Boeteclausule

- 16.1 Bij niet-nakoming of overtreding van de verplichtingen en/of voorwaarden uit deze Overeenkomst verbeurt de nalatige Partij, zodra zij ingevolge artikel 16.2 van deze Overeenkomst in verzuim is, een boete aan de wederpartij ten bedrage van vijfhonderd euro (€ 500,-) per kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
- 16.2 De in artikel 16.1 genoemde boete komt ten laste van de nalatige Partij en toe aan de wederpartij onverminderd alle rechten of vorderingen, daaronder mede begrepen het recht nakoming en/of vergoeding van kosten, schade en/of interesten te vorderen.
- 16.3 De krachtens deze Overeenkomst verbeurde boetes moeten binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning door de nalatige Partij worden betaald aan de wederpartij.

Artikel 17: Totstandkomingsvoorbehoud

- 17.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:
- a. op ambtelijk niveau volledige overeenstemming is bereikt over de gehele inhoud van deze Overeenkomst, en
 - b. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen, na de gemeenteraad eventueel om wensen en bedenkingen te hebben gevraagd conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet en de gemeenteraad daarbij heeft afgezien van het inbrengen van wensen en bedenkingen, dan wel de gemeenteraad wensen en bedenkingen heeft ingebracht en deze, voor zover noodzakelijk, hebben geleid tot een door beide Partijen goedgekeurde aanpassing van deze Overeenkomst en
 - c. deze Overeenkomst namens Partijen bevoegdlijk is ondertekend.
- 17.2 Tot het moment dat is voldaan aan al de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen en is er slechts sprake van een tekstvoorstel voor een Overeenkomst. Tot het moment dat is voldaan aan al de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden is er geen sprake van precontractuele binding en kan Koper jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of interesten.

- 17.3 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt als deze volledig is uitgevoerd. Dit laat onverlet de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging en/of ontbinding zoals beschreven in artikel 15.

Artikel 18: Overdracht van rechten / doorleveren Verkochte aan eindgebruikers

- 18.1 Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde over te dragen. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 18.2 Het is Koper toegestaan om de vier afzonderlijke bouwkvavels van het Verkochte door te verkopen en te leveren aan de particuliere eindgebruikers van deze bouwkvavels, op voorwaarde dat al het bepaalde in de artikelen 4, 9, 10, 11 12, 16 en 19 onverkort aan de betreffende eindgebruikers wordt opgelegd, met de Gemeente als begunstigde.

Artikel 19: Mededingingsruimte

Partijen stellen vast dat de Gemeente bij het aangaan van deze Overeenkomst als sluitstuk van de door de Gemeente geëntameerde en doorlopen openbare selectieprocedure voor de verkoop en levering van het Verkochte niet in strijd handelt het met Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van de Overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te beëindigen. In geval van beëindiging kan Koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al zijn rechten in dit verband. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van deze beëindigingsbevoegdheid en een derde een juridische procedure start tegen de Gemeente op de grond dat niet aan het in het Hoge Raad-arrest gegeven beoordelingskader is voldaan en op grond van een (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt geoordeeld dat deze Overeenkomst nietig is en/of de Gemeente deze Overeenkomst niet (meer) geheel/gedeeltelijk kan/mag nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt alsnog een nieuwe selectieprocedure te doorlopen en daaraan op passende wijze openbaarheid te geven, dan is de Gemeente alsnog gerechtigd de Overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen en/of niet langer na te komen. Koper heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voor zover die verband houdt met of een gevolg is van het niet juist doorlopen van de selectieprocedure zoals vorenbedoeld en/of het handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest.

Artikel 20: Geschillen

- 20.1 Alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen die, welke slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen Koper en de Gemeente mochten ontstaan worden beslecht door de Rechtbank Den Haag.
- 20.2 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21: Slotbepalingen

- 21.1 Met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst kiest de Gemeente domicilie ten gemeentekantore (postbus 1, 2636 ZG) te Schipluiden.
- 21.2 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

Artikel 22: Bijlagen

- 22.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Transactietekening

Bijlage 2: Civieltechnische randvoorwaarden

Bijlage 3: Algemene keur hoogheemraadschap van Delfland

- 22.2 In geval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen uit deze Overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakte en overeengekomen te Schipluiden.

Gemeente

Koper

F.J.M. ten Have

J.J.M. Gardien K.J. van der Hout

Plaats:
Datum:

Plaats:
Datum: