



**Gemeente  
Voorschoten**

## **KOOPOVEREENKOMST**

### **Woonwagens**

Partijen:

- Gemeente Voorschoten
- Woningbouwvereniging De Sleutels

**Datum:** 19 augustus 2025

**Kenmerk:** Z/25/098339/457511

Paraaf de Gemeente:

Pagina **1** van **12**

Paraaf De Sleutels:

## Inhoudsopgave

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| KOOPOVEREENKOMST .....                                                                             | 1  |
| Considerans .....                                                                                  | 3  |
| Artikel 1. Definities .....                                                                        | 4  |
| Artikel 2. Koop (object) .....                                                                     | 4  |
| Artikel 3. Grond .....                                                                             | 4  |
| Artikel 4. Overdracht, feitelijke levering, risico-overgang .....                                  | 5  |
| Artikel 5. Aansprakelijkheid .....                                                                 | 5  |
| Artikel 6. Koopsom en betaling .....                                                               | 5  |
| Artikel 7. Kwalitatieve verplichting .....                                                         | 6  |
| Artikel 8. Overdracht derden .....                                                                 | 6  |
| Artikel 9. Strijd met (Europese) wet- en regelgeving .....                                         | 6  |
| Artikel 10. Bibob .....                                                                            | 6  |
| Artikel 11. Publicatie opstalrechten .....                                                         | 7  |
| Artikel 12. Ontbinding .....                                                                       | 8  |
| Artikel 13. Nietigheid, vernietigbaarheid .....                                                    | 8  |
| Artikel 14. Eerste toewijzing en bijzonder beheer huurder .....                                    | 9  |
| Artikel 15. Diversen .....                                                                         | 9  |
| Artikel 16. Totstandkomingsbepaling .....                                                          | 10 |
| Artikel 17. Bijlagen .....                                                                         | 10 |
| Bijlage 1 Offerte woonwagens aan de gemeente Voorschoten d.d. 31 juli 2025 .....                   | 11 |
| Bijlage 2 Vaststellingsovereenkomst , zaaknummer Z/23/079421, getekend op 23 september 2024' ..... | 12 |



De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Voorschoten**, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te Voorschoten aan de Leidseweg 25, correspondentieadres Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet in samenhang gelezen met Mandaatbesluit Gemeente Voorschoten 2025, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Hans van der Elst, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 26 augustus 2025 van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: 'Verkoper' of 'de Gemeente',  
  
en
2. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Woningbouwvereniging de Sleutels**, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudende te (2312 NV) Leiden aan de Langegracht 70a, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28028654, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd Danny Wijnbelt, directeur, hierna te noemen: 'Koper' of 'De Sleutels',

samen te noemen: 'Partijen',

### **Considerans**

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- A. Verkoper is eigenaar van de gronden bekend als perceel Gemeente Voorschoten, Sectie A, nummer 5918;
- B. Verkoper heeft daar (ged.) de woonwagenlocatie bekend als Langs de Korte Vliet 4 t/m 7, te Voorschoten, gerealiseerd (hierna: de grond);
- C. Op de locatie, conform vergunning, te weten 2 woonwagens, waar Verkoper eigenaar van is;
- D. Daarnaast is het perceel (ged.) ingedeeld in vier standplaatsen voor woonwagens, inclusief bergingen, nutsvoorzieningen en toebehoren, voor de plaatsing van vier (sociale) huurwoonwagens,;
- E. Koper is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- F. Koper is voornemens om de twee woonwagens (BENG) zoals beschreven in artikel 2 van deze overeenkomst) te kopen en deze te gaan beheren als zijnde sociale huurwoningen (standplaats, huurwoonwagen, berging en toebehoren);
- G. Koper is gehouden de woonwagens in eigendom te houden en te beheren als sociale huurwoningen, tenzij het een toegewezen huurder uit de Vaststellingsovereenkomst van de Verkoper betreft (zie definitie 1.2 en artikel 14 van deze overeenkomst);
- H. Verkoper zal daarbij opstalrechten vestigen ten behoeve van Koper, voor de objecten die Koper middels deze koopovereenkomst in eigendom verkrijgt. De grond wordt in gebruik gegeven aan Koper middels een gebruiksovereenkomst voor de grond;

Paraaf de Gemeente:



Paraaf De Sleutels:



- I. Partijen wensen de afspraken die zij maakten met betrekking tot de koop van 2 woonwagens in deze overeenkomst vast te leggen (hierna: Overeenkomst).

### **Overeenkomst**

Partijen komen het volgende overeen:

### **Artikel 1. Definities**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

1.1 Overeenkomst: onderhavige overeenkomst;

1.2 Vaststellingsovereenkomst: getekende vaststellingsovereenkomst tussen Verkoper en huurder van de te verplaatsen woonwagenstandplaats op Leidseweg 514, te Voorschoten, bekend bij Verkoper als 'Vaststellingsovereenkomst, zaaknummer Z/23/079421, getekend op 23 september 2024' (bijlage 2).

1.3 Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een Standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 aanhef en onder a van de Omgevingswet is verleend (7:235 BW);

1.4 de grond: Gemeente Voorschoten, Sectie A, nummer 5918 (ged.), de woonwagenlocatie bekend als Langs de Korte Vliet 4, 5, 6 en 7, te Voorschoten, zakelijk weergegeven uit vier volledige ingerichte woonwagenstandplaatsen voorzien van ten minste, aansluiting op de nutsvoorzieningen (water en elektriciteit) en een berging.

Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in meer- of enkelvoudsvorm of met en zonder hoofdletter worden gebruikt.

### **Artikel 2. Koop (object)**

1. Verkoper verkoopt aan Koper twee woonwagens (BENG) met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per stuk, zoals gespecificeerd in de offerte (bijlage 1), hierna: 'de woonwagens'.
2. De garanties ten aanzien van objecten in de koop worden overgedragen bij levering. De offertes in de bijlages, zoals verwezen in lid 1 vermelden de toepasselijke garanties.
3. Koper heeft kopieën ontvangen van omgevingsvergunningen en ander van toepassing zijnde vergunningen voor de woonwagens.

### **Artikel 3. Grond**

- 1 De ondergrond van Sectie A, nummer 5918 (ged.) blijft in eigendom van Verkoper. Ten behoeve van Koper zal een opstalrecht worden gevestigd om op de grond 4 woonwagens (onroerende zaken) te hebben, waarvan het eigendom blijft bij Koper. De details hiervan worden opgenomen in een separate opstalrechtenovereenkomst.
- 2 Bij de koop worden ook de gebruiksrechten gegeven op de grond. Het perceel wordt tevens kadastraal afgesplitst door Verkoper, zonder het eigendom te veranderen, maar om zodoende de woonwagenlocatie concreet te markeren in het kadaster. Details worden opgenomen in een separate gebruiksovereenkomst over de grond (Z/25/098339/457453).





#### **Artikel 4. Overdracht, feitelijke levering, risico-overgang**

1. Verkoper verklaart en staat ervoor in dat de woonwagens hem in volledige eigendom toebehoren, dat er geen eigendomsvoorbehoud, beperkt recht of beslag van een derde op rust en dat de woonwagens met toebehoren vrij zijn van andere lasten en beperkingen.
2. De juridische levering van de woonwagens door Verkoper aan Koper vindt plaats op het moment van ondertekening van de Overeenkomst.
3. De feitelijke levering van de woonwagens door Verkoper aan Koper vindt plaats op de woonwagenlocatie, op het moment van afgifte sleutels van de woonwagens. Bij de levering wordt een proces-verbaal opgemaakt en door beide partijen getekend.
4. Indien de levering van de woonwagens niet op het overeengekomen tijdstip geschiedt, heeft Koper het recht om Verkoper in gebreke te stellen, waarbij aan Verkoper een termijn van 8 dagen wordt verleend om de woonwagens alsnog te leveren. Indien Verkoper de woonwagens ook binnen deze termijn niet levert aan Koper, is zij in verzuim en is koper gerechtigd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden door middel van aan Verkoper gerichte schriftelijke verklaring.

#### **Artikel 5. Aansprakelijkheid**

1. Koper aanvaardt de woonwagens geheel in de staat waarin deze zich bij de feitelijke levering vanuit deze Overeenkomst (Turn-key moment) bevindt. De onderdelen van de woonwagens zijn ieder op nader gespecificeerde elementen onderworpen aan garanties bij de leveranciers (zie artikel 2 en bijbehorende bijlagen).
2. Koper vrijwaart Verkoper voorts voor mogelijke vorderingen (van derden) die op enige wijze verband houden met de woonwagens en zal zich via de afgesloten garanties wenden tot de aansprakelijke partij in dat specifieke geval.

#### **Artikel 6. Koopsom en betaling**

1. De koopsom is € , bestaande uit:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| a. Woonwagen 1, | € 187.790,00 |
| b. Woonwagen 2, | € 187.790,00 |
| c. btw (21%)    | € 78.871,80  |
| Totaal:         | € 454.451,80 |
2. Koper verplicht zich om bij levering van de woonwagens het in lid 1 genoemde bedrag aan de Verkoper volledig te betalen .
3. Indien de koopsom niet of niet geheel op de uiterste betaaldatum is voldaan, heeft Koper het recht om Verkoper in gebreke te stellen, waarbij aan Koper een termijn van 8 dagen wordt verleend om de betaling alsnog te voldoen. Indien Koper ook binnen deze termijn niet voldoet is zij in verzuim en met ingang van de dag na genoemde betaaldatum over de koopsom dan wel het onbetaald gelaten gedeelte daarvan de wettelijke rente verschuldigd zijn, als ook een eventuele vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten.



#### **Artikel 7. Kwalitatieve verplichting**

1. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte anders te gebruiken dan voor de verhuur als sociale woonruimte in het kader van de uitvoering van haar wettelijke taak. Partijen hebben in artikel 14 afspraken gemaakt over de eerste toewijzing van de woonwagens aan huurders. Iedere toewijzing daarna richt zich op de verhuur van sociale woonruimte, zoals hier beschreven.
2. De verplichting zoals hiervoor in lid 1 omschreven wordt door Partijen gekenmerkt als kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal mitsdien ten behoeve van de Gemeente overgaan op degenen die de woonwagens hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de woonwagens zullen verkrijgen.

#### **Artikel 8. Overdracht derden**

1. Het is Koper niet toegestaan om voor levering en voor vestiging van de bijbehorende opstalrechten de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper.
2. Verkoper is bevoegd aan de toestemming als bedoeld in het vorige lid nader te bepalen voorwaarden te stellen ter waarborging van haar belangen. Verkoper zal haar goedkeuring in ieder geval slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich uitdrukkelijk jegens Verkoper verbindt tot al hetgeen waartoe ook Koper jegens de Verkoper verbonden is.
3. Verkoper beslist over de toestemming binnen vier weken nadat het schriftelijke verzoek van Koper is ontvangen.

#### **Artikel 9. Strijd met (Europese) wet- en regelgeving**

1. Partijen menen dat de afspraken die in deze overeenkomst zijn vervat, niet in strijd zijn met (Europese) wet- en regelgeving. Partijen komen hierbij niettemin overeen, dat indien mocht komen vast te staan dat de desbetreffende afspraken onverhoopt wel in strijd met (Europese) wet- en regelgeving zouden zijn, zij in overleg zullen treden en – indien een partij dat wenst – de desbetreffende afspraken alsnog in overeenstemming zullen brengen met die wet- en regelgeving. Wanneer dat niet mogelijk is kan deze Overeenkomst ontbonden worden, waarbij partijen zich op voorhand jegens elkaar verbinden om eventuele instructies van de Europese Commissie ter zake te zullen opvolgen, doch de strekking van de afspraken uit deze overeenkomst daarbij zoveel mogelijk in stand te laten.
2. Partijen zijn als gevolg van een dergelijke ontbinding (c.q. het alsnog in overeenstemming brengen met die wet- en regelgeving) jegens elkaar geen enkele schadevergoeding verschuldigd (van welke aard en omgang en hoe dan ook genaamd).

#### **Artikel 10. Bibob**





1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Voorschoten 2025 van toepassing. Door ondertekening verklaart de wederpartij kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De 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 tenminste een mindere mate of ernstige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. er sprake is van tenminste een mindere mate of ernstige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Verkoper zijn gesteld op grond van artikel 7a 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, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
4. De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

#### **Artikel 11. Publicatie opstalrechten**

1. Partijen zijn bekend met het feit dat de Hoge Raad op 26 november 2021 uitspraak heeft gedaan (ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam)). Verkoper zal in dit kader een publicatie maken over de verkoop van de woonwagens en het vestigen van de opstalrechten en in gebruik geven van de grond. Een eventuele procedure bij de rechter ten aanzien van deze publicatie, waarbij de rechter een derde partij aanwijst als mede-gegadigde maakt deze koop en verplichtingen hieruit volgend voor beide partijen ongedaan.
2. Partijen zijn daarbij van oordeel dat, gelet op de wettelijke taak van de woningcorporatie in het voorzien van bepaalde woonruimte, de koop van de woonwagens op de woonwagenlocatie (na het afvallen van andere corporaties) op basis van deze Overeenkomst, Koper de enige serieuze gegadigde is voor de opstalrechten op de door de Koper benodigde gronden die in eigendom zijn van de Verkoper en het verkrijgen van de woonwagens.
3. Verkoper heeft bij de toepassing van de uitzonderingsregel voor één op één uitgifte wel de verplichting om haar voornemen tot het vestigen van de opstalrechten voorafgaande aan de vestiging te publiceren, hetgeen de Verkoper derhalve ook zal doen. Indien en voor zover zich een andere gegadigde meldt en als dan zal blijken, al



dan niet na een gang naar de rechter, dat alsnog een openbare procedure gevolgd moet worden, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent de gevolgen daarvan.

#### **Artikel 12. Ontbinding**

1. Partijen kunnen voor levering met wederzijds goedvinden besluiten de overeenkomst te beëindigen.
2. Partijen zijn ieder op zich gerechtigd de Overeenkomst voor levering te ontbinden indien:
  - a. Koper afwijkt van de toewijzing van de beoogde eerste huurders van de woonwagens.
  - b. Koper in staat van faillissement komt te verkeren, aan Koper surseance van betaling wordt verleend, dan wel Koper wordt geliquideerd;
  - c. Koper haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt (één of beide rechtspersonen);
  - d. in het geval van significante wijzigingen van de omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de onderhavige Overeenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt. En na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen conveniërend resultaat of oplossing heeft geleid, in dat geval ieder der Partijen het recht heeft deze Overeenkomst per direct op te zeggen.

#### **Artikel 13. Nietigheid, vernietigbaarheid**

1. Indien één of meer bepalingen uit deze Overeenkomst worden vernietigd of indien komt vast te staan dat één of meer bepalingen nietig zijn, laat dat de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst onverlet.
2. Voorts zullen Partijen in dat geval vervangende afspraken maken die zoveel mogelijk aansluiten bij de bedoelingen van deze Overeenkomst.

Paraaf de Gemeente:



Paraaf De Sleutels:





#### **Artikel 14. Eerste toewijzing en bijzonder beheer huurder**

1. Koper en Verkoper spreken expliciet een eerste toewijzing af ten aanzien van twee personen als eerste huurders van de woonwagens. De toegewezen personen komen voort en zijn bekend uit de Vaststellingsovereenkomst van Koper.
2. Indien Koper hiervan afwijkt is hij schadeplichtig ten aanzien van alle schade die hieruit voortvloeit bij Verkoper onder meer alle kosten uit het voorzien in nieuwe woonruimte voor de toegewezen personen uit de Vaststellingsovereenkomst.
3. Indien nodig mag Koper afwijken van het vereiste van overweging G. van deze overeenkomst ('het in eigendom te houden en te beheer als sociale huurwoningen'), voor de eerste toewijzing indien het inkomen van de toegewezen huurder afwijkt van de sociale huurnormen. Elke verhuur na de eerste toewijzing volgt wel de overweging van G.: beheer en verhuur als sociale huurwoning.
4. Verkoper zal nog 6 maanden na feitelijke levering de communicatietaken uitvoeren ten aanzien van de huurders van de Vaststellingsovereenkomst. Dat betekent dat huurders nog 6 maanden Verkoper als eerste aanspreekpunt / tussenpersoon gebruiken, maar huren van Koper en dat Koper de zaken in eigendom en beheer heeft.

#### **Artikel 15. Diversen**

1. De bepalingen van deze Overeenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere, overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken. Partijen kunnen deze Overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd.
2. Door ondertekening van deze Overeenkomst vervalt de Letter Of Intent zoals tussen Partijen eerder is overeen gekomen. Deze koopovereenkomst activeert echter het eerste recht op koop en ontwikkeling van de woningen in het door Verkoper, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, voorgenomen project aan de Prinses Marijkelaan. Partijen sluiten hiervoor een nadere overeenkomst aansluitend op de ondertekening van deze overeenkomst.
3. Op deze Overeenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel die daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
4. In het geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen opnieuw bezien hoe met elkaar verder te gaan en hieromtrent gedurende een redelijke termijn nader overleg plegen teneinde te trachten tot een oplossing te komen, die voor beide Partijen acceptabel is.
5. Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Overeenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
6. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen worden beslecht door de rechtbank te Den Haag.



#### **Artikel 16. Totstandkomingsbepaling**

1. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het college van Verkoper zijn goedkeuring voor het aangaan van de overeenkomst verleent. Het college beslist na afronding van de onderhandelingen over zijn goedkeuring. Het college kan zijn goedkeuring onthouden ook al is het college gedurende de onderhandelingen betrokken geraakt;
2. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden is de Verkoper daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Koper jegens de Verkoper nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

#### **Artikel 17. Bijlagen**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

1. Offerte woonwagens aan gemeente Voorschoten met kostenoverzicht d.d. 22 mei 2025
2. Vaststellingsovereenkomst, zaaknummer Z/23/079421, getekend op 23 september 2024'

Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten,

Verkoper:



Naam: Hans van der Elst

Functie: wethouder

Datum:

3-09-2025

Koper:



Naam: Danny Wijnbelt

Functie: directeur

Datum:

03.09.25

**Bijlage 1 Offerte woonwagens aan de gemeente Voorschoten met  
kostenoverzicht 22-05-2025**

Paraaf de Gemeente:



Pagina **11** van **12**

Paraaf De Sleutels:





**Bijlage 2 Vaststellingsovereenkomst , zaaknummer Z/23/079421, getekend op  
23 september 2024'**

Paraaf de Gemeente:



Pagina **12** van **12**

Paraaf De Sleutels:

