

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	750014
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021-25
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	24 maart 2021
Informatie bij	G. Savenije	Tel. nr.	(035) 629 2355

Onderwerp

Aankoop strook grond ProRail langs het spoor in 1221

Kernboodschap

Het college heeft met ProRail een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van een strook grond langs het spoor van circa 2300m². In deze brief leest u meer over de achtergrond van de grondaankoop.

Aanleiding

Langs het spoor tussen de Zuiderweg en Oosterengweg ligt een strook grond van circa 400 meter lang en 6 meter breed die tot op heden in bezit was van ProRail. Met het oog op de ontwikkeling van het gebied, met ontwikkellocaties als Lijsterweg/ Zuiderweg, Hunkemöller en Venetapark, is deze strook grond waardevol voor de gemeente.

De strook grond leent zich niet voor (zware) bebouwing langs het spoor, maar is wel geschikt voor het inrichten van een groen/wandelstrook. De inrichting van deze strook grond zal worden opgepakt in samenhang met de inrichting van het openbaar gebied op de ontwikkellocaties. Dit onder leiding van de stedenbouwkundig supervisor Spoorzone. Op deze manier ontstaat een groene verbinding langs het spoor. Deze groene verbinding zorgt voor een belangrijke kwaliteitsimpuls in het gebied. Tevens wordt bijgedragen aan de ambities van de Gebiedsagenda 1221 en de Structuurvisie 2030 door het realiseren van meer openbaar groen en een wandelroute langs het spoor.

Financiën

Inclusief notaris- en bodemonderzoekskosten bedragen de totale verwervingskosten € 49.225. De kosten van verwerving worden gedekt uit het voorbereidingsbudget Spoorzone. Bij het opstellen van de 2e Tussenrapportage in het najaar zal worden bezien of het voorbereidingsbudget Spoorzone aanpassing behoeft.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n):

1. Koopovereenkomst ProRail

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 9 maart 2021.

KOOPOVEREENKOMST

Dossier: Z002-002752

Hilversum Liebergerweg verkoopovereenkomst

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ProRail B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende op het adres: Moreelsepark 3, 3511 EP te Utrecht, postadres: Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30124359, bij deze overeenkomst handelend:
 - a. voor zich als economisch eigenaar van de hierna te noemen onroerende zaak;
 - b. als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Railinfratrust B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende op het adres: Moreelsepark 3, 3511 EP Utrecht, postadres: Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30127443, hierna te noemen: Railinfratrust, juridisch eigenaar van de hierna te noemen onroerende zaak;ProRail B.V., handelend als gemeld, wordt bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. C.M.J. te Boome, manager Leefomgeving, Juridische Zaken en Vastgoed en dhr. ir. M.S. Roovers, afdelingsmanager afdeling Finance, hierna te noemen: **de verkoper**;
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Hilversum**, gevestigd aan het Dudokpark 1 te Hilversum, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32170443 ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer P.I. Broertjes, ter uitvoering van het besluit tot aankoop van het college van burgemeester en wethouders van Hilversum dd. 3 maart 2021 namens deze de teammanager Vastgoed mevrouw M.C. van der Hoff-Israël krachtens volmacht tot vertegenwoordiging van de burgemeester d.d. 9 juli 2019

hierna te noemen: **de koper**,

de verkoper en de koper hierna tezamen ook te noemen: **partijen**,

Partijen verklaren vooraf:

- Koper is voornemens om het gebied tussen de Liebergerweg en het spoor aantrekkelijk te maken voor ontwikkeling;
- Vooruitlopend op deze ontwikkeling wil koper een wandelpad langs het spoor aanleggen. Met dit voorgenomen gebruik kan verkoper instemmen;
- Koper heeft daarom verkoper benaderd om hiertoe grond aan te kopen;
- Hierover hebben partijen overeenstemming bereikt;
- Partijen wensen de voorwaarden en bepalingen waaronder de koop zal plaatsvinden in deze overeenkomst vast te leggen.

Partijen verklaren vervolgens:

Artikel 1

Het verkochte

De verkoper verkoopt aan de koper, die van de verkoper koopt:

Volgnr.	Kad. gemeente	Sectie	Nr.	M ²	D/G	Grondplannummer
1	Hilversum	R	7876	39	Deels	6000

2	Hilversum	R	8352	115	Geheel	6002
3	Hilversum	R	8351	2019	Deels	6003

hierna gezamenlijk te noemen: **het verkochte**.

Het verkochte is - ter oriëntatie van partijen – met arcering en bovengenoemde grondplannummers schetsmatig aangegeven op de door partijen voor akkoord getekende en aan deze overeenkomst gehechte tekening de dato 12 november 2020, versie 3.0 met kenmerk HVS Liebergerweg (**bijlage 1**).

Voorafgaand aan het passeren van de hierna in artikel 4 genoemde akte van levering, zal door de Dienst voor het kadaster en openbare registers aan het verkochte een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte en een nieuw perceelnummer worden toegekend.

Het **verkochte 1** is belast met een kwalitatieve verplichting, blijktens de akte van levering, ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 22 december 2014 in deel 65420 nummer 140, verleden op 20 december 2014 voor mr. A. Hanser, notaris te Raamsdonksveer, aangevuld bij akte van levering, ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 24 december 2014 in deel 65449 nummer 81, verleden op 20 december 2014 voor mr. A. Hanser, notaris te Raamsdonksveer.

Het **verkochte 2** is belast met een kwalitatieve verplichting inzake bodem, blijktens de akte van levering, ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 28 april 2006 in deel 19477 nummer 188, verleden op 28 april 2006 voor een waarnemer van mr. M.C. Aarts, destijds notaris te Amsterdam.

Op de kadastrale eigendomsinformatie betreffende het **verkochte 1** en het **verkochte 2** staat voorts een kwalitatieve verplichting genoemd, oorspronkelijk gevestigd in een akte van levering, ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in deel 16803 nummer 14. Dit betreft een akte, voortvloeiende uit het project Juridische Overdracht Infrastructuur, waarbij de registergoederen van N.V. Nederlandse Spoorwegen zijn verdeeld tussen NS Vastgoed B.V. en (nu) Railinfratrust. In deze akte zijn de daarbij betrokken partijen een kwalitatieve verplichting van NS Vastgoed B.V. overeengekomen om - samengevat - te dulden dat Railinfratrust voorzieningen ten behoeve van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de aan NS Vastgoed B.V. geleverde registergoederen heeft, houdt, onderhoudt en in stand houdt. Omdat het verkochte daarna aan Railinfratrust is geleverd, is deze kwalitatieve verplichting geëindigd door vermenging en staat deze thans abusievelijk vermeld in de kadastrale eigendomsinformatie. Partijen verzoeken de in artikel 4 genoemde notaris voor doorhaling zorg te dragen middels de voor de eigendomsoverdracht bestemde akte van levering.

Na inschrijving van de akte van levering in het daarvoor bestemde register bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers treedt de uitkomst van de verificatiemeting, zoals die alsdan uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de bovenstaande omschrijving van het verkochte en de tekening, zodat die kadastrale gegevens beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is.

Het **verkochte 1** met nummer 7876 is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 8 juni 2018 in deel 73352 nummer 5 van een afschrift van een akte van levering op 7 juni 2018 verleden voor mr. M.K. Daverschoot, notaris te Amsterdam.

Het **verkochte 2** met nummer 8352 (destijds genummerd 6111) is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 28 april 2006 in deel 19477 nummer 188 van een afschrift van een akte van levering op 28 april 2006 verleden voor mr. J.H. Copijn, als waarnemer van mr. M.C. Aarts, destijds notaris te Amsterdam.

Het **verkochte 3** met nummer 8351 (destijds genummerd 6113) is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 16 augustus 2000 in deel 16803 nummer 14 van een afschrift van een akte van levering op 14 augustus 2000 verleden voor een waarnemer van mr. H.M.I.T. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam.

Deze aktes worden hierna ook gezamenlijk genoemd: **de Aankomstitels**.

Bij akte van statutenwijziging op 23 januari 2003 verleden voor mr. F.J. Oranje, notaris te 's-Gravenhage, werd de naam van NS Railinfratrust B.V. gewijzigd in Railinfratrust B.V.

Bij akte van statutenwijziging op 23 januari 2003 verleden voor mr. F.J. Oranje, voornoemd, werd de naam van NS Railinfrabeheer B.V. gewijzigd in Railinfrabeheer B.V.

Bij akten van fusie en statutenwijziging op 31 december 2004 verleden voor mr. W.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, werd de naam van Railinfrabeheer B.V. gewijzigd in ProRail B.V.

Artikel 2 Bedenktijd

De onderhavige overeenkomst is geen koop als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, een koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, zodat de bedenkijd als bedoeld in dat artikel niet van toepassing is.

Artikel 3 Koopprijs/verrekening zakelijke lasten

1. De koopprijs voor het verkochte bedraagt **€ 42.879,= zegge: tweeënveertigduizend achthonderdnegenenzeventig euro**.
2. De lasten, belastingen, heffingen en overige lasten met betrekking tot het verkochte blijven voor rekening van de verkoper tot en met het jaar dat de akte van levering, is ingeschreven in het daartoe bestemde register van de Dienst voor het kadaster en openbare registers.

Artikel 4 Overdracht, volmacht

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden voor een van de notarissen verbonden aan Notariskantoor Spier en Hazenberg te Amsterdam, of diens plaatsvervanger, **uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen**.

Artikel 5 Kosten en belasting

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, legalisatiekosten voor volmacht koper en het opstellen daarvan, en het kadastraal tarief (waaronder splitsingskosten) en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper met

Artikel 6 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte van levering door creditering van de hiervoor sub 1 vermelde bankrekening, uiterlijk met valuting van de dag van ondertekening van de akte van levering.

3. Betaling aan de verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

Artikel 7

Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare gebreken staat de verkoper niet in.
2. De verkoper heeft het verkochte gebruikt ten behoeve van spoorwegdoeleinden. Dit beschouwen partijen als normaal gebruik.
De koper is voornemens het verkochte te gebruiken als ontwikkellocatie (infrastructuur, parkeren, openbaar gebied).
Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
De verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de koper als bovenbedoeld in de weg staan. Gebruik door koper in afwijking van het normaal gebruik is voor rekening en risico van de koper; hij dient zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen enzovoorts zorg te dragen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.

Artikel 8

Aanvaarding rechten en lasten

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingsbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten, waarvan door de verkoper en de koper kopieën bij deze overeenkomst zijn gevoegd, te weten:
 - de kadastrale eigendomsinformatie van het verkochte (samen: **bijlage 2**);
 - de relevante delen van de Aankomsttitel ter zake het Verkochte 1 (**bijlage 3**);
 - de Aankomsttitel ter zake het verkochte 2 (**bijlage 4**);
 - de Aankomsttitel ter zake het verkochte 3 (**bijlage 5**);
 - de in artikel 1 genoemde akten met deel 65420 nummer 140 (alleen de relevante delen van deze akte) (**bijlage 6**) en met deel 65449 nummer 81 (**bijlage 7**).De inhoud van deze stukken is koper genoegzaam bekend.
3. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKBP en de Basisregistratie Kadaster.
4. De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de 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.

Artikel 9

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. De verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 10

(Garantie)verklaringen van de verkoper

1. De verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde, het volgende:
 - a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet; dan wel door de gemeente of provincie als beschermd monument;
 - c. het verkochte wordt as is geleverd (eventueel oneigenlijk gebruik van het verkochte door een derde, zonder recht of titel). Koper is bekend met het feit dat een gedeelte van het verkochte in gebruik is als parkeerterrein en dat dit wordt verhuurd aan Hunkemöller B.V. Voorts is een deel van het verkochte wederrechtelijk in gebruik bij een of meer derden;
 - d. het is de verkoper niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de provincie of het rijk aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - e. het is de verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen; evenmin is het de verkoper bekend dat er beleidsvoornemens zijn omtrent het plan of de verordening als hiervoor bedoeld;
 - f. het is verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - g. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - h. met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - i. ~~met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten;~~
 - j. alle lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan;
 - j. met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
2. Deze (garantie)verklaringen van de verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 11

Bijzondere voorwaarden

1. De koper is verantwoordelijk, voor zover dit nog niet aanwezig is, om zodra de feitelijke levering van het verkochte heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico en in overleg met de verkoper een hekwerk te realiseren ter afscherming van de spoorbaan. Dit hekwerk wordt voorts geplaatst in overleg met ProRail en dient te voldoen aan geldende ProRail-ontwerpvoorschriften.
2. Indien de koper en/of een aannemer in dienst van/in opdracht van de koper, bij het plaatsen van het hekwerk schade toebrengt aan kabels, buizen en/of leidingen van ProRail en/of derde(n), dan komt die schade voor rekening en risico van de koper.

3. Indien na de overdracht van het verkochte als bedoeld in artikel 4, blijkt dat tijdens het graven van proefsleuven ten behoeve van de bouwwerkzaamheden ProRail kabel(s)- en leiding(en) worden gevonden, heeft de koper de verplichting alsnog een opstalrecht ten behoeve van de verkoper te vestigen en/of de betreffende kabel(s) en leiding(en) te verleggen. De kosten die hiervoor gemaakt moeten worden komen voor rekening en risico van de koper. De kabels- en leidingen dienen te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn. Indien op of in het verkochte ProRail objecten toebehorend aan de hoofdspoorweginfrastructuur als bedoeld in de Spoorwegwet aanwezig zijn, zullen partijen afspraken maken over het al dan niet verleggen, verwijderen of het vestigen van zakelijke rechten. Hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening en risico van de koper.
4. Ten aanzien van de kabels, buizen en leidingen van derde(n), verklaart de koper, de daarmee verband houdende verplichtingen van ProRail over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en ProRail te vrijwaren voor iedere vordering te diens zake. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van welke kabel en leiding dan ook.
- 5.
6. Koper verplicht zich hierbij jegens de verkoper om, als zij het verkochte overdraagt aan een derde, de in dit artikel opgenomen verplichtingen aan die derden ten behoeve van de verkoper op te leggen door middel van een kettingbeding. In dit kettingbeding zal een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) wegens verzuim worden opgenomen die de koper verschuldigd is als de koper deze verplichting niet oplegt aan opvolgende eigenaren of rechthebbenden.

Artikel 12

Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

De verkoper staat er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De 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.

Artikel 13

Risico-overgang, beschadiging

Het verkochte komt pas voor risico van de koper, zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de koper.

Artikel 14

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

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 met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming vergoeden.
2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt of heeft geleden vanaf de in artikel 4 genoemde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de in artikel 4 genoemde notaris gericht brief, ontbinden.
Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in lid 3 van dit artikel bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor in lid 2 van dit

artikel bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs.

Artikel 15

Bodem

1. De koper aanvaardt het verkochte voor wat betreft de bodemkwaliteit in de staat waarin het zich thans bevindt. Ter zake van het verkochte heeft (oriënterend) bodemonderzoek plaatsgevonden in opdracht en voor rekening van verkoper, waarvan de resultaten in de volgende rapporten zijn vastgelegd:
 - Oriënterend bodemonderzoek naar diffuse bodemverontreiniging NS emplacement Hilversum, DHV Milieu en Infrastructuur BV, 25 mei 2000;
 - Nader bodemonderzoek Hilversum loods+overige gevallen, Arcadis, 13 december 2004;
 - Nader bodemonderzoek NS-emplacement Hilversum, BK Ingenieurs, d.d. 23 mei 2007.De verkoper en de koper verklaren met het bodemonderzoek bekend te zijn en de uitkomsten daarvan te aanvaarden.
2. De verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijvende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem van het verkochte. Het risico dienaangaande is voor de koper.
3. Onverminderd het overigens in dit artikel bepaalde, komen de kosten voor het verwijderen van verontreiniging en/of objecten in de bodem van het verkochte, al dan niet blijvende uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, voor rekening en risico van de koper.
4. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de verkoper, of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel, niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, dan wel tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.
5. De koper vrijwaart de verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden ter zake van in de bodem van het verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.
6. De in lid 4 genoemde verplichting wordt gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s). Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij gehele of gedeeltelijke overgang van de eigendom van het verkochte zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.
7. Ten aanzien van de in lid 4 en 5 genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan, bij overgang of overdracht van het verkochte, de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee maal de koopsom verhoogd met de CPI index alle huishoudens (2015=100) vanaf de datum van het tekenen van de leveringsakte ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.
8. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Artikel 16

Totstandkoming koopovereenkomst / Ontbindende voorwaarde/ontbinding

1. Verkoper is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van Hilversum krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van een koopovereenkomst

en dat derhalve de koopovereenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot aankoop van het college aan verkoper is overhandigd. Indien dit besluit niet uiterlijk op [*] 2021 onvoorwaardelijk is genomen, kunnen partijen aan dit document geen enkel recht meer ontlenuen.

2. De verkoop en koop geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat aan de zijde van de verkoper uiterlijk op de leveringsdatum als bedoeld in artikel 4 de (interne) noodzakelijke onvoorwaardelijke goedkeuring(en) terzake van de onderhavige verkoop zijn verleend, tot welke noodzakelijke goedkeuringen die van het Executive Committee van Railinfratrust/ProRail en/of van de Raad van Commissarissen van Railinfratrust/ProRail kan/kunnen behoren. Indien deze verkoop niet uiterlijk op de hiervoor bedoelde datum onvoorwaardelijk is goedgekeurd als in de vorige volzin bedoeld, komt deze overeenkomst derhalve niet tot stand en kunnen partijen aan deze koopovereenkomst geen enkel recht meer ontlenuen.
3. Deze overeenkomst is ontbonden als er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de provincie of het rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
4. 879Indien deze ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop

Artikel 17

Exoneratie in verband met “as it is”-uitgangspunt

Indien het verkochte of enig deel daarvan – waaronder uitdrukkelijk begrepen de van het verkochte deel uitmakende g

rond of het grondwater – eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook, die het huidige gebruik van het verkochte in de weg staan dan wel een eventueel door de koper gewenst gebruik niet of niet zonder meer toestaan, dan:

- zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging van de onderhavige overeenkomst of tot enigerlei verrekening;
- zal de koper de verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.

De koper stelt vast dat hij voldoende onderzoek heeft kunnen doen naar het verkochte. Bij iedere overdracht of overgang, geheel of gedeeltelijk, van het verkochte zal het bepaalde in dit artikel uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens de verkoper worden aanvaard.

Artikel 18

Meerwaardeclausule

1. Verkoper en koper hebben tijdens de onderhandelingen over verkoop en koop voor wat betreft de vaststelling van de koopsom rekening gehouden met het huidig gebruik als spoorwegdoeleinden en daarbij als uitgangspunt genomen dat het verkochte de planologische bestemming Verkeer-Railverkeer heeft. Hoewel een wijziging van het gebruik en de bestemming van het verkochte te verwachten valt is er bij het bepalen van de koopprijs geen rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Daarom zijn partijen de onderhavige meerwaardeclausule overeengekomen.
2. a. De koper verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de verkoper om in geval van:
 - uitvoering van het ontwikkelplan Spoorzone Zuid Liebergweg; en/of
 - realisering van woningbouw of een andere hoogwaardige bestemming waarbij het verkochte onderdeel is van het project en/of hieraan, in de vorm van infrastructuur, (toegangsweg) dienstbaar is; en/of
 - realisering van een andere in financieel opzicht hoogwaardiger bestemming van het verkochte als gevolg van een onherroepelijke planologische bestemmingswijziging; en/of

- commerciële exploitatie van het verkochte, of een meer hoogwaardige functiemix, waarbij een hogere residuele grondwaarde wordt gerealiseerd (of zou kunnen worden gerealiseerd) dan hetgeen in deze overeenkomst als koopprijs is opgenomen; en/of aan verkoper een bedrag te voldoen ter grootte van de waardevermeerdering (zijnde het verschil tussen de overeengekomen koopsom en de werkelijke waarde van het verkochte in geval van één of meerdere van voornoemde situaties), indien voornoemde waardevermeerdering zich voordoet binnen twintig jaar na passeren van de akte van levering, met inachtneming van de volgende percentages:
 - jaar 1 t/m 5 na passeren leveringsakte: 100% van de waardevermeerdering;
 - jaar 6 t/m 10 na passeren leveringsakte: 75% van de waardevermeerdering;
 - jaar 11 t/m 15 na passeren leveringsakte: 50% van de waardevermeerdering;
 - jaar 16 t/m 20 na passeren leveringsakte: 25% van de waardevermeerdering.
 - b. De koper is verplicht binnen vier weken na één of meerdere van de in lid 2 sub a van dit artikel genoemde gevallen, aan verkoper bij aangetekend schrijven melding te doen van deze wijziging, bij gebreke waarvan het percentage, zoals genoemd in het vorige lid, voor alle twintig jaren op 100% wordt gesteld, te vermeerderen met de alsdan geldende wettelijke rente, te rekenen vanaf de dag waarop de melding uiterlijk gedaan had moeten worden.
 - c. De omvang van de waardevermeerdering als hiervoor bedoeld zal worden bepaald door een (binnen vier weken na de melding als genoemd in lid 2 sub b van dit artikel hiervoor) door de koper en de verkoper gezamenlijk aan te wijzen taxateur. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de gezamenlijk aan te wijzen taxateur dan zal elk der partijen een eigen taxateur aanwijzen. Deze beide taxateurs zullen gezamenlijk een derde taxateur benoemen. De waardevermeerdering zal alsdan bij meerderheid worden vastgesteld. De (gezamenlijke) uitspraak van de taxateur(s) is bindend. Elke partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur. De kosten van de gezamenlijk benoemde taxateur dan wel de derde taxateur komen voor rekening van koper en verkoper, voor gelijke delen.
 - d. De koper is het percentage van de waardevermeerdering aan de verkoper verschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop (één van) de in lid 2 sub a van dit artikel genoemde gevallen heeft plaatsgevonden. De koper dient voornoemd bedrag binnen twee (2) maanden na gereedkomen van de rapportage van de deskundige(n) als genoemd in lid 2 sub c van dit artikel aan verkoper te voldoen, bij gebreke waarvan verkoper recht heeft op een direct opeisbare boete ter grootte van 1% van de koopsom per werkdag, onverminderd het recht op voornoemde meerwaardevergoeding.
3. De hiervoor in dit artikel omschreven afdrachtplicht zal bij juridische levering van het verkochte (of een gedeelte daarvan) worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte (of een gedeelte daarvan) en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze kwalitatieve verplichting zal bij overgang van de eigendom van het verkochte (of een gedeelte daarvan) daarop blijven rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkochte (of een gedeelte daarvan) verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. Medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Indien en voor zover de in dit artikel omschreven afdrachtplicht niet van rechtswege overgaat bij overgang of overdracht van het verkochte (of een gedeelte daarvan), geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van de koopsom ten behoeve van de verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van de verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.

Artikel 19

Overdraagbaarheid van rechten

De voor de koper uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende rechten zijn hoogstpersoonlijk en derhalve niet overdraagbaar of verpandbaar en de verkoper zal nimmer gehouden zijn mee te werken aan levering van het verkochte aan een ander dan aan de koper.

Artikel 20

Twee of meer (ver)kopers

Ingeval twee of meer personen de (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. de (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 21

Geen inschrijving in de openbare registers

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Artikel 22

Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 23

Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 24

Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Aldus in drievoud getekend te _____ op _____ 2021.

Gemeente Hilversum

Door: M.C. Van der Hoff-Israël
Titel: afdelingsmanager Openbare Ruimte,

Aldus in drievoud getekend te _____ op _____ 2020.

ProRail B.V.
(handelend als gemeld),

ProRail B.V. (handelend als gemeld),
Door: mw. drs. ing. C.M.J. te Boome
Titel: manager Leefomgeving, Juridische Zaken en Vastgoed

ProRail B.V. (handelend als gemeld),
Door: dhr. ir. M.S. Roovers
Titel: afdelingsmanager Finance

Bijlagen

- Bijlage 1:** Tekening de dato 12 november 2020, versie 3.0 met kenmerk HVS Liebergerweg;
- Bijlage 2:** de kadastrale eigendomsinformatie van het verkochte;
- Bijlage 3:** de relevante delen van de Aankomstitel ter zake het Verkochte 1;
- Bijlage 4:** de Aankomstitel ter zake het verkochte 2;
- Bijlage 5:** de Aankomstitel ter zake het verkochte 3;
- Bijlage 6:** de relevante delen van de in art. 1 genoemde akte 65420 nummer 140;
- Bijlage 7:** de in art. 1 genoemde akte 65449 nummer 81;