

KOOPOVEREENKOMST
nr. 18.019367
inzake:
Recreatiepark 'De Schoffel'

De ondergetekenden:

1. De gemeente Rijswijk, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te en kantoorhoudende te Rijswijk aan het Bogaardplein 15, 2284 DP Rijswijk (postbus 5305, 2280 HH Rijswijk), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.A.J. van der Meij, in zijn hoedanigheid als wethouder, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Rijswijk _____ 2018 met kenmerk: *********, hierna te noemen: **'de Gemeente'**,

en

2. Vereniging tot exploitatie van het Recreatiepark De Schoffel, statutair gevestigd te Rijswijk en kantoorhoudende te (postcode: ** ** *) Rijswijk aan de *********, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40409092, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer/mevrouw G.M. Daamen, tezamen handelend met haar penningmeester de heer/mevrouw J.A.M. Duijndam, te dezen handelend conform en ter uitvoering van het besluit van de ALV d.d. _____ 2018 te Rijswijk, kenmerk van de notulen _____ hierna te noemen: **'De Schoffel'**,

hierna gezamenlijk ook te noemen: **'Partijen'**,

overwegende dat:

- De Schoffel diverse percelen grond in eigendom heeft dat als volkstuincomplex in gebruik is, gelegen aan de Lange Kleiweg te Rijswijk.
- Het volkstuincomplex gelegen is in het deelgebied 't Haantje, welk deelgebied onderdeel is van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten.
- In verband met de verdere uitvoering van het Bestemmingsplan de Gemeente een gedeelte van de gronden van de Schoffel in eigendom wenst te verwerven.
- De Schoffel zelf een gedeelte van de gronden in eigendom wenst te behouden voor het gebruik als volkstuincomplex.
- De realisatie van diverse woningbouwontwikkelingen in het gebied RijswijkBuiten in volle voorbereiding is ter uitvoering van het vigerende bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje' en de daarop gebaseerde herzieningen, waaronder het thans vigerende bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje', 1^e herziening'.

- Tussen de Gemeente en de Schoffel daaromtrent al geruime tijd overleg gevoerd wordt en dat de Schoffel aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt voldoende perspectief wenst te behouden voor de voortzetting van de activiteiten van de Schoffel op de huidige locatie.
- De Gemeente en de Schoffel overeenstemming hebben bereikt over een plan op hoofdlijnen dat leidt tot planologische inpassing van de gewijzigde locatie van volkstuincomplex van de Schoffel.
- Het voor de Schoffel van belang is om in verband met de verdere ontwikkeling van RijswijkBuiten, tijdig de nodige duidelijkheid en zekerheid te verkrijgen over de toekomst van de Schoffel.
- De vereniging per brief met kenmerk xxx dd. yyy heeft verklaard dat in het geval de vereniging besluit zichzelf op te heffen zij in een vroegtijdig stadium met de gemeente in gesprek zal gaan over het eigendom van de vereniging.
- Tussen Partijen – onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders en de ledenvergadering van de Schoffel – een onderhandelingsresultaat is bereikt.
- Het onderhandelingsresultaat in het bijzonder betrekking heeft op de verkoop en levering van de door de Gemeente benodigde percelen/perceelsgedeelten van de huidige locatie van de Schoffel in het deelgebied 't Haantje, waarbij de Gemeente van de Schoffel deze gronden en alle opstallen/bouwwerken in eigendom verwerft, leeg en ontruimd en bezemschoon. Eén en ander onder de in deze Koopovereenkomst nader te bepalen condities en voorwaarden.
- Het onderhandelingsresultaat daarnaast betrekking heeft op de verkoop en levering door de Gemeente van het door de Schoffel benodigde perceelsgedeelte, bedoeld voor parkeren.
- Partijen zodoende hun afspraken en voorwaarden voor de beoogde grondoverdracht in de onderhavige Koopovereenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De Schoffel verkoopt aan de Gemeente het **Verkochte 1**, gelijk de Gemeente koopt het **Verkochte 1** van de Schoffel. Het **Verkochte 1** wordt door Partijen nader omschreven:

- Het **Verkochte 1** zijnde de bij de Schoffel in eigendom zijnde perceelsgedeelten en percelen, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie H, nummers 160, 755, 757, 759, en 761, allen gedeeltelijk en percelen sectie H nummers 189, 190, 191 en 754 (geheel), totaal derhalve groot: circa **18.565 m²**, en het een/tweede ($1/2^e$) aandeel in het perceel sectie H, nummer 974, groot circa **19 m²**.
- zoals weergegeven in de van deze Koopovereenkomst integraal onderdeel uitmakende **Bijlage 1**.

En;

De Gemeente verkoopt aan de Schoffel het **Verkochte 2**, gelijk de Schoffel koopt het **Verkochte 2** van de Gemeente. Het **Verkochte 2** wordt door Partijen nader omschreven:

- Het **Verkochte 2** zijnde het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 996, gedeeltelijk, groot circa **1.447 m²**,
- zoals weergegeven in de van deze Koopovereenkomst integraal onderdeel uitmakende **Bijlage 2**.

Het Verkochte 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen “het Verkochte”

Onder de hierna volgende voorwaarden:

Artikel 1. Definities.

In deze Koopovereenkomst gelden de volgende definities:

- Akte: De notariële akte die wordt gepasseerd door de notaris ten behoeve van de Juridische levering .
- Bestemmingsplan: Het vigerende bestemmingsplan Sion-'t Haantje en de daarop volgende herzieningen (waaronder de thans vigerende 1^e herziening).
- Koopovereenkomst: De onderhavige koopovereenkomst.
- Verkochte
▪ Verkochte 1
Het **Verkochte 1** zijnde de bij de Schoffel in eigendom zijnde perceelsgedeelten en percelen, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie H, nummers 160, 755, 757, 759, en 761, allen gedeeltelijk en percelen sectie H nummers 189, 190, 191 en 754 (geheel), totaal derhalve groot: circa **18.565 m2**, en het een/tweede (1/2^e) aandeel in het perceel sectie H, nummer 974, groot circa **19 m2**.
- Verkochte 2
Het **Verkochte 2** zijnde het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 996, gedeeltelijk, groot circa **1.447 m2**

Artikel 2. Overdracht Verkochte en Koopsom.

- 2.1. Het Verkochte wordt over en weer verkocht en geleverd tegen betaling door de Gemeente aan de Schoffel van de koopsom groot € 1.200.000,- (zegge: een miljoen tweehonderdduizend euro),
'all in' en tegen finale kwijting over en weer.
- 2.2. De koopsom wordt als volgt door de Gemeente aan de Schoffel uitbetaald:
 - a. 70% (van € 1.200.000,-****), derhalve een bedrag groot € 840.000,- bij Juridische Levering van het Verkochte 1 als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. 30% (van € 1.200.000,-), derhalve een bedrag groot € 360.000,- bij Feitelijke Levering van het Verkochte 1 als bedoeld in artikel 3.2.
- 2.3. Uitbetaling van het gedeelte van de koopsom als bedoeld in artikel 2.2 onder b geschiedt door de Gemeente aan de Schoffel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de Schoffel de gronden feitelijk aan de Gemeente heeft geleverd, hetgeen Partijen zullen vastleggen in een proces verbaal van oplevering, zoals omschreven in artikel 3.4.
- 2.4. Vanaf datum van Feitelijke levering van het Verkochte is de Gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het Verkochte, geheel voor eigen rekening en risico.

Artikel 3. Levering. Juridische Levering, Feitelijke Levering en Voortgezet gebruik.

- 3.1. De Juridische Levering van het Verkochte 1 door de Schoffel aan de Gemeente

- vindt plaats, uiterlijk per **1 september 2018** of zoveel eerder of later als Partijen nader met elkaar overeenkomen.
- 3.2. De Feitelijke Levering van het Verkochte 1 door de Schoffel aan de Gemeente vindt plaats per 1 december 2021.
- 3.3. De Schoffel verplicht zich ertoe het Verkochte 1 en de daarop bevindende opstallen ten tijde van de Feitelijke Levering geheel leeg, vrij van inboedel en bezemschoon aan de Gemeente op te leveren.
- 3.4. Het is de Schoffel toegestaan om tuinhuisjes en/of kasjes, planten, struiken en opneembare erfverhardingen te verwijderen van het Verkochte 1 vóór de feitelijke levering. De Schoffel verplicht zich jegens de Gemeente te waarborgen dat het Verkochte 1 ten tijde van de Feitelijke levering als bedoeld in dit artikel aan de Gemeente zodanig wordt opgeleverd dat de Gemeente zonder nadere kosten te maken, terstond met de voorbereidingen van de sloopwerkzaamheden en overige grondwerken kan starten op het Verkochte 1.
- 3.5. De Juridische en Feitelijke levering van het Verkochte 2 door de Gemeente aan de Schoffel vindt plaats per 1 december 2021

Artikel 4. Voortgezet gebruik Verkochte 1.

- 4.1. Gedurende de periode vanaf datum van Juridische Levering als bedoeld in artikel 3.1. is het de Schoffel toegestaan het Verkochte 1 in voortgezet gebruik te nemen. Het voortgezet gebruik eindigt per datum van Feitelijke Levering en oplevering als bedoeld in artikel 3.3. en 3.4.
- 4.2. Gedurende de periode van voortgezet gebruik verplicht de Schoffel zich ertoe dat het Verkochte 1 uitsluitend en alleen wordt gebruikt voor de functie van volkstuinencomplex en dat de bodemkwaliteit niet tussentijds negatief wordt beïnvloed, waaronder maar niet uitsluitend wordt verstaan verontreiniging in welke vorm dan ook van het Verkochte 1. Tevens verplicht de Schoffel zich jegens de Gemeente om gedurende de periode van het voortgezet gebruik het Verkochte 1 te zullen beheren en onderhouden. Het onderhoud beperkt zich tot die handelingen die noodzakelijk zijn om alsdan bij Feitelijke Levering het Verkochte 1 te leveren conform hetgeen daartoe in deze Koopovereenkomst tussen Partijen is bepaald.
- 4.3. Aan het voortgezet gebruik door de Schoffel kunnen geen andere rechten - anders dan in deze Koopovereenkomst bedoeld - worden ontleend door de Schoffel, daaronder begrepen, maar niet uitsluitend, een huurrecht.

Artikel 5. Bijzondere lasten en beperkingen.

- 5.1. Partijen garanderen het Verkochte in eigendom over te dragen, geheel vrij van:
- huur, huurkoop, hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen; en
 - publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken,
- een en ander voorzover uit de Akte daarvan niet anders blijkt.

- 5.2. Partijen garanderen jegens elkaar dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de het moment van het tekenen van deze overeenkomst nog niet zijn ingeschreven.
- 5.3. De notaris zal – vóórdat hij de Akte passeert – onderzoek doen naar de lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en de daarin ingeschreven notariële akten met betrekking tot het Verkochte.
- 5.4. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven.

Artikel 6. Kosten, baten, lasten en betaling in verband met Juridische Levering.

- 6.1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht verband houdende met deze Koopovereenkomst en de Juridische Levering van het Verkochte 1 en 2, zijn voor rekening van de Gemeente.
- 6.2. Alle baten, zakelijke lasten en belastingen, waaronder de onroerende zaaksbelasting (WOZ), waterschapslasten, rioolrechten en dergelijke, met betrekking tot het Verkochte 1 zijn voor rekening van de Gemeente met ingang van de datum van de Juridische Levering. De gebruikerslasten blijven tot aan de datum van Feitelijke Levering voor rekening en risico van de Schoffel.
- 6.3. Alle baten, zakelijke lasten en belastingen, waaronder de onroerende zaakbelasting (WOZ), waterschapslasten, rioolrechten en dergelijke, met betrekking tot het Verkochte 2 zijn voor rekening van de Schoffel met ingang van de datum van de Juridische Levering.

Artikel 7. Overdrachtsbelasting en vergoedingen.

- 7.1 De Gemeente doet een beroep op de vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 7.2 Partijen stellen de waarde van het Verkochte 2 op € 10,00/m². voor het bepalen van de overdrachtsbelasting.
- 7.3 De gemeente neemt de verschuldigde overdrachtsbelasting voor het verkochte 2 voor haar rekening.
- 7.4 De gemeente zal de kosten van deskundigenbijdragen inclusief BTW, rechtstreeks aan de vereniging vergoeden nadat de daartoe strekkende nota is overgelegd. Deze kosten zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Artikel 8. Staat van het Verkochte. Inrichting Verkochte.

- 8.1. Het Verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt bij ondertekening van deze Koopovereenkomst door beide Partijen.

Artikel 9. Bodemgesteldheid Verkochte.

1. Ten aanzien van het Verkochte is maximaal lichte verontreiniging vastgesteld. Deze verontreiniging is niet saneringsplichtig. Een en ander blijkt uit de bodemrapportage [bodemrapportage Van der Helm d.d. 13 november 2017 (kenmerk: 20171345) **[Bijlage 3]**].

2. De gemeente is bevoegd om bij de beëindiging van het voortgezet gebruik en voorafgaand aan de feitelijke levering de bodemkwaliteit van het Verkochte opnieuw te doen onderzoeken, waarbij dezelfde normen en onderzoeksmethoden als bij het in lid 1 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek in acht zullen worden genomen. De Schoffel is jegens de gemeente aansprakelijk voor de achteruitgang van de bodemkwaliteit sedert de duur van het voortgezet gebruik na de datum van gemeld bodemonderzoek, tenzij de Schoffel aantoont dat die achteruitgang redelijkerwijze niet toegerekend kan worden aan de uitoefening van het gebruik als volkstuintencomplex op het Verkochte.

Artikel 10. Overgang risico.

- 10.1 Het Verkochte 1 is vanaf het in de Akte vermelde tijdstip (Juridische Levering) van verlijden voor risico van de Gemeente. Partijen komen in dit verband uitdrukkelijk overeen dat de overgang van het risico van het Verkochte in dit verband uitsluitend betrekking heeft op de percelen c.q. de perceel gedeelten. Het risico omtrent de aanwezige opstallen en bouwwerken blijft tot en met de datum van Feitelijke Levering geheel voor rekening en risico van de Schoffel. De Schoffel vrijwaart de Gemeente door ondertekening van deze Koopovereenkomst voor elke vorm van aansprakelijkheid en schade in welke vorm dan ook.
- 10.2 Het Verkochte 2 is vanaf het in de Akte vermelde tijdstip (Juridische Levering) van verlijden voor risico van de Schoffel.

Artikel 11. Informatie- en onderzoeksplicht.

Partijen hebben met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van de ander partij behoort te worden gebracht.

Artikel 12. Onder- of overmaat.

Onder- en overmaatverrekening omtrent het Verkochte vindt tussen Partijen niet plaats.

Artikel 13. Tekortkoming. Boetebeding.

- 13.1. Indien een Partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst dan wordt de betreffende Partij in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twee weken zijn tekortkomingen te herstellen. Indien na deze periode de betreffende Partij niet, danwel onvoldoende, voldaan heeft aan zijn verplichtingen, verbeurt deze Partij jegens de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete.
- 13.2. De opeisbare boete als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel bedraagt € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per werkdag voor de eerste werkweek, € 2.000,-- (zegge: tweeduizend euro) per werkdag voor de tweede werkweek en daarna € 25.000,-- (zegge: vijfentwintig duizend euro) per kalenderdag. De maximaal te verbeuren boete bedraagt voor deze tekortkoming € 50.000,--. Verbeuren van bedoelde boetes laat het recht van Partijen onverlet om de door haar ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming daadwerkelijk geleden schade te vorderen, indien en voorzover deze schade het hiervoor bedoelde boetebedrag overschrijdt.

Artikel 14. Opschortende voorwaarden

De overeenkomst wordt tussen partijen aangegaan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zowel de Algemene ledenvergadering van de Schoffel als de gemeenteraad van Rijswijk deze overeenkomst zullen bekrachtigen.

Artikel 15. Ontbinding en tussentijdse wijziging.

- 14.1. In het geval de Schoffel in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de Gemeente gerechtigd om deze Koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 14.2. Deze Koopovereenkomst kan slechts worden gewijzigd, indien Partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen daarvan schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 16. Uitvoerbaarheid. Overdraagbaarheid.

- 15.1. Indien één of meer bepalingen van deze Koopovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze Koopovereenkomst voor het overige van kracht blijven tussen Partijen. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.
- 15.2. Het is de Schoffel niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Ingeval de Koopovereenkomst in strijd met hetgeen hiervoor bepaalde handelt, is de Gemeente gerechtigd deze Koopovereenkomst buitengerechtelijk (eenzijdig) te ontbinden.

Artikel 17. Toepasselijk recht.

- 16.1. Op deze Koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. Ieder geschil tussen Partijen inzake deze overeenkomst zal in eerste instantie worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 16.3. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Artikel 18. Slotbepalingen.

- 17.1. De overwegingen en de bijlagen bij onderhavige Koopovereenkomst vormen een integraal onderdeel van onderhavige Koopovereenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Koopovereenkomst en de inhoud van de overwegingen en/of de bijlagen, prevaleert het bepaalde in onderhavige Koopovereenkomst.
- 17.2. Een latere bijlage gaat voor een eerdere bijlage.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkochte 1, tekeningnummer 17-G-008.

Bijlage 2: Verkochte 2, tekeningnummer 18-G-003

Bijlage 3: Bodemrapportage Verkochte (Van der Helm d.d. 13 november 2017, rapportnummer 20171345).

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

_____ d.d. ____ - ____ - ____ _____ d.d. ____ - ____ - ____

De Gemeente

Gemeente Rijswijk,
namens deze,

De heer R.A.J. van der Meij
Wethouder Stadsontwikkeling, Stadsbeheer en
Grondzaken.

De Schoffel,

Het bestuur,
namens deze,

De heer /mevrouw G.M. Daamen
Voorzitter.

De heer/mevrouw J.A.M. Duijndam
penningmeester