

KOOPOVEREENKOMST “RODEPANNENBUURT” TE LEIDSCHENDAM

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Leidschendam-Voorburg**, gevestigd te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de loco-burgemeester, de heer mr. M.A. Houtzager, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2012 (2012/751352),
de Gemeente Leidschendam-Voorburg, voormeld, hierna te noemen: “**verkoper**”;

en

2. mevrouw ir. Y.L. van der Brugge-Wolring, directeur gebiedsontwikkeling, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw C.H.G.M. van der Wiel, bij het verlenen van die volmacht handelend als algemeen directeur van de stichting **Stichting Vidomes**, gevestigd en kantoorhoudend te 2616 LZ Delft, Kleveringweg 24 (correspondentieadres: Postbus 390, 2600 AJ Delft), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Den Haag onder nummer 27212980, en als zodanig bevoegd deze stichting rechtens te vertegenwoordigen, Stichting Vidomes, voormeld, hierna te noemen: “**koper**”,

de Gemeente en Stichting Vidomes hierna gezamenlijk te noemen: “**partijen**”,

komen overeen:

dat verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper van de verkoper koopt:

- A. **een perceel grond met daarop negentien door en voor rekening van koper gestichte woningen met verdere aanhorigheden gelegen tussen de Sint Josephstraat 19 tot en met 33 (oneven) en de Sint Willibrordusstraat 24 tot en met 34 (even) te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B nummer 11631 (afkomstig van het vervallen nummer 6062), groot dieënzeventig are en negenennegentig centiare (73a en 99ca);**
- B. **een perceel grond met daarop tweeënveertig door en voor rekening van koper gestichte woningen met verdere aanhorigheden gelegen tussen de Sint Josephstraat 1 tot en met 17 (oneven) en de Sint Willibrordusstraat 4 tot en met 22 (even) te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B nummer 11632 (afkomstig van het vervallen nummer 6062), groot tweeëndertig are en vijfveertig centiare (32a en 45ca),**

belast met een zakelijk recht van erfpacht ten behoeve van koper (destijds genaamd: Roomsche Katholieke Woningbouwvereniging Willibrordus),
hierna te noemen “**de onroerende zaak**”, danwel “**het verkochte**”,

zulks tegen een bedrag van **€ 1.800.000,00** (zegge: eenmiljoen achthonderduizend euro), kosten koper.

De koop is gesloten onder de volgende **bedingen**:

Artikel 1 Algemene voorwaarden

- 1.1 De koop wordt aangegaan onder de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Leidschendam-Voorburg 2004, hierna te noemen "algemene voorwaarden", welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze koopovereenkomst. Koper verklaart een exemplaar van de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en verklaart bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 1.2 De artikelen 3.9.1 (kettlingbeding) en 3.9.2 (kwalitatieve verplichting) van de algemene voorwaarden worden hierbij uitdrukkelijk van toepassing verklaard.
- 1.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de algemene voorwaarden en deze overeenkomst is het bepaalde in deze overeenkomst van toepassing.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht

In afwijking van het in artikel 2.4.1 sub d van de algemene voorwaarden bepaalde, zal de voor de overdracht vereiste akte van levering gepasseerd worden op **1 oktober 2012** of zoveel eerder of later als partijen nader overeen zullen komen, ten overstaan van Mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk (Zuid-Holland) of diens plaatsvervanger, waarnemer of opvolger, verbonden aan het kantoor van **Caminada Notarissen**, gevestigd en kantoorhoudend te 2281 AJ Rijswijk (Zuid-Holland), Haagweg 175, hierna verder te noemen: "de notaris".

Artikel 3 Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via de derdenrekening van het kantoor van de notaris.
- 4.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra de notaris, uit onderzoek bij de openbare registers, is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen, één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom

Koper is niet verplicht een waarborgsom bij de notaris te storten tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.2 De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders is overeengekomen.
- 6.3 Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als: **verhuurobject**.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- 6.4 Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Voor koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
- 6.5 Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 7 Juridische levering

- 7.1 Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, met tevens alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend- of lijdend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 7.2 Verkoper heeft naar beste weten kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- de titel van aankomst ('s-Gravenhage 1649/34);
 - een akte van levering op 23 september 1969 voor Mr. T. Stubbé, destijds notaris ter standplaats Leidschendam verleden, bij afschrift overgeschreven ten voormalige hypotheekkantore te 's-Gravenhage op diezelfde dag in register 4, deel 3827 nummer 108,
- van welke akten een kopie aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
- 7.3 Koper aanvaardt 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 8 Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s) installateur(s) en leverancier(s) gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.

Voorzover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het BW is verkoper verplicht, op eerste verzoek van koper, mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 9 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

Artikel 10 Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten alsmede alle baten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Artikel 11 Verklaringen verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal worden overgedragen vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. verkoper is niet bekend dat er feiten zijn die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als bedoeld in artikel 6.3 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- d. het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden. In het verkochte kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien;
- e. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- f. tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst zijn geen door de overheid of door nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- g. 1. het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel een aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;

2. het verkochte is heden wel opgenomen in een aanwijzing, dan wel een aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd gemeentelijk monument;
- h. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de huisvestingswet noch van vordering van het registergoed krachtens deze wet;
- i. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 12 Bepalingen bodemverontreiniging

Historisch onderzoek geeft partijen geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Derhalve wordt paragraaf 2.6 van de algemene voorwaarden niet van toepassing verklaard. Daarnaast exonereert koper de verkoper in dezen voor iedere aansprakelijkheid.

Artikel 13 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 13.1 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, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht).
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- 13.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij diensgevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.
- 13.3 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 daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 13.4 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 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de totale koopprijs, zulks tot een maximum van tien procent van de totale koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de lid 1 vermelde termijn van acht dagen verstreken tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 13.5 Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 14 Bijzondere bepaling

Na de eigendomsoverdracht van het verkochte door verkoper aan koper staat het koper vrij de woningen inclusief grond op het verkochte aan derde(n) te verkopen en in eigendom over te dragen.

Artikel 15 Opschortende voorwaarde

- 15.1 Onderhavige overeenkomst van verkoop en koop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg in zijn vergadering van 25 september 2012 instemt met de overeengekomen koopsom.
- 15.2 Indien de raad in zijn vergadering van 25 september 2012 zijn goedkeuring aan de koopsom onthoudt, geldt deze overeenkomst als nooit tot stand te zijn gekomen en draagt ieder der partijen de door hem gemaakte kosten in het kader van deze overeenkomst.

Artikel 16 Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat ten aanzien van het verkochte. Koper stemt ermee in dat de levering van het verkochte geschiedt zonder ter beschikkingstelling van een energieprestatiecertificaat.

Artikel 17 Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. 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 18 Termijnen

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

Artikel 19 Domiciliekeuze

Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst domicilie kiezen.

Artikel 20 Toestemming Raad van Commissarissen

Mevrouw Y.L. van der Brugge-Wolring, voornoemd, handelend als gemeld, verklaart te beschikken over de volgens de statuten van koper voor deze rechtshandeling vereiste toestemming van de Raad van Commissarissen, waarvan een kopie aan deze overeenkomst zal worden gehecht, en mitsdien bevoegd te zijn namens koper een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te brengen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

Leidschendam, _____ 2012

Delft, _____ 2012

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Stichting Vidomes

mr. M.A. Houtzager
loc-burgemeester

ir. Y.L. van der Brugge-Wolring
directeur gebiedsontwikkeling