

KOOPOVEREENKOMST GROND **(versie 30 maart 2023)**

De ondergetekenden:

1. De gemeente Wormerland, gevestigd te 1531 NX Wormer, Koetserstraat 3, ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door De heer R.F.T. van Wanrooij, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wormerland d.d. 11 april 2023, hierna te noemen "**de gemeente**";

en

2. Woningstichting WormerWonen, gevestigd te 1531 AD Wormer, Mercuriusweg 1, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer J.H.J. van Nimwegen, hierna te noemen "**koper**",

de gemeente en koper gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**" en elk afzonderlijk "**Partij**",

overwegend dat:

- a. Partijen heden de "Anterieure Overeenkomst Noordweg/Gele Lisstraat te Wormer" (hierna: "**de AOK**") hebben ondertekend;
- b. op grond van de AOK de gemeente aan koper dient te verkopen, gelijk koper van de gemeente dient te kopen, een perceel onbebouwde grond aan de Noordweg, hoek Koningsvarenstraat te Wormer;
- c. Partijen met de onderhavige koopovereenkomst beogen aan bedoelde verkoop-respectievelijk koopverplichting te voldoen;
- d. aan de gemeente na ampel onderzoek gebleken is dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van door haar vastgestelde objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts koper in aanmerking komt voor de aankoop van bedoelde grond,

verklaren overeengekomen te zijn:

1. Het verkochte

- 1.1. De gemeente verkoopt aan koper, gelijk koper koopt van de gemeente een perceel grond ter grootte van ongeveer 14.200 m² of zoveel meer of minder als bij nadere opmeting door of vanwege het kadaster zal blijken, gelegen aan de Noordweg, hoek Koningsvarenstraat te Wormer, kadastraal bekend gemeente Wormer sectie F nr. 5729 gedeeltelijk zoals rood gearceerd is aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende situatietekening, hierna te noemen: "**het verkochte**".

2. Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € 1.500.000, -- kosten koper, (zegge: één miljoen vijfhonderd duizend euro, kosten koper).

3. Didam arrest

- 3.1 De Gemeente verklaart vóór de totstandkoming van deze Overeenkomst haar voornemen tot verkoop van het Verkochte op 1 april 2023 op passende wijze te hebben gepubliceerd. De Gemeente verklaart binnen de in de publicatie vermelde termijn (twintig kalenderdagen na voornoemde datum) geen reactie te hebben ontvangen van andere gegadigden, waardoor Partijen tot de conclusie zijn

Paraaf Gemeente:

Paraaf WormerWonen:

gekomen dat Koper de enige serieuze gegadigde is voor de verkoop van het Verkochte en het de Gemeente is toegestaan, mede gelet op het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het Verkochte enkelvoudig onderhands aan Koper te verkopen en in eigendom over te dragen.

4. Notariële akte tot levering

- 4.1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor één van de notarissen van notariskantoor Zaannotarissen aan de Zaanweg 63 te Wormerveer, of één van hun waarnemers (hierna: **"de Notaris"**).
- 4.2. De eigendomsoverdracht van het verkochte vindt plaats binnen twee maanden nadat:
 - a. deze koopovereenkomst en de AOK in werking zijn getreden, en;
 - b. het Bestemmingsplan als bedoeld in de AOK is vastgesteld en onherroepelijk is geworden, en;
 - c. alle ontbindende voorwaarden uit deze koopovereenkomst en uit de AOK zijn vervallen,of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.
- 4.3. De akte van levering bevat de algemeen gangbare bepalingen, behoudens voor zover uit deze koopovereenkomst of de AOK anders voortvloeit.

5. Kosten, lasten en belastingen

- 5.1. Alle kosten van de overdracht, waaronder mede begrepen de over de levering verschuldigde belasting en het kadastraal tarief zijn voor rekening van de gemeente.
- 5.2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van het verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van overdracht voor rekening van koper.

6. Betaling

- 6.1. De betaling van de koopprijs vindt plaats via het kantoor van de Notaris, door storting op een rekening van de Notaris (inzake derdengelden).
- 6.2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- 6.3. Uitbetaling zal eerst aan de gemeente 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. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

7. Feitelijke levering, staat van het verkochte, gebruik

- 7.1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevond, behoudens het bepaalde in artikel 10 met betrekking tot de milieu hygiënische staat van het verkochte.
- 7.2. Het verkochte wordt verkocht om de realisatie van het Bouwplan als bedoeld in de AOK mogelijk te maken. Koper c.q. zijn rechtsopvolgers in de eigendom is gehouden het verkochte conform het bestemmingsplan en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving te gebruiken, een en ander onverminderd het bepaalde in de AOK.
- 7.3. Indien en voor zover het verkochte is gelegen aan of in de directe nabijheid van de openbare weg draagt koper er zorg voor, dat er geen sprake is van te hoge of te brede beplanting, die voor voetgangers of voor het verkeer op de rijweg hinderlijk is.

- 7.4. Voor zover tot het verkochte water en oevers behoren is koper onderworpen aan de Keur van het Hoogheemraadschap "Hollands Noorderkwartier" en/of door andere instanties te geven voorschriften.
- 7.5. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
- 7.6. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht en de gemeente zal koper de feitelijke macht over het verkochte verschaffen.

8. Juridische levering

- 8.1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

9. Over-/ondermaat

- 9.1. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de gemeente noch koper daaraan rechten.

10. Bepalingen bodemverontreiniging

- 10.1 Het verkochte dient ten tijde van de feitelijke levering in milieu hygiënische zin geschikt zijn voor het toekomstig gebruik, zijnde de bodemfunctie 'Wonen met tuin'.
- 10.2 Indien bij de uitvoering van werkzaamheden ter realisatie van het Project (als bedoeld in de AOK) het vermoeden ontstaat dat (een gedeelte van) het verkochte in milieutechnische zin niet geschikt blijkt voor de bodemfunctie 'Wonen met tuin' zal daarvan onverwijld melding gemaakt worden bij de gemeente en de omgevingsdienst, aan welke het vervolgens is om gezamenlijk met WoWo de aanpak te bepalen betreffende de onderzoeken en werkzaamheden die aanvullend uitgevoerd dienen te worden.
- 10.3 Alle kosten met betrekking tot de in lid 2 genoemde onderzoeken en werkzaamheden en de daarmee samenhangende kosten voor zover die zich niet zouden voordoen bij een normale uitvoeringsvoortgang in een geschikte ondergrond, zijn tot ten hoogste de koopprijs van het Verkochte voor rekening van de gemeente.
- 10.4 Indien er als gevolg van verontreiniging sprake is van verminderde mogelijkheden voor hergebruik van eventueel vrijkomende grond, dan zijn de hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de gemeente.
- 10.5 Het bepaalde in lid 2, 3 en 4 gaat niet op indien en voor zover de betreffende verontreiniging is ontstaan na de feitelijke levering (bijvoorbeeld door latere afvaldumping).

11. Kabels en leidingen, gedoogverplichtingen

- 11.1. Koper en diens rechtsopvolgers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, duikers, aanduiding bordjes en pijpgeleidingen voor openbare doeleinden, op-, in-, aan- of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig acht. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, te laten bestaan.

12. Informatieplicht verkoper, zakelijke beperkingen

- 12.1. De gemeente staat ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
- 12.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte van levering, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. De gemeente heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) als bijlagen aan deze overeenkomst gehecht. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.
- 12.3. De gemeente heeft aan koper medegedeeld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten.

13. Risico-overgang

- 13.1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

14. Termijnen

- 14.1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

15. Boetebepaling

- 15.1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig procent (25%) van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast deze boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- 15.2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

16. Staatssteun

- 16.1. Om te voorkomen dat de onderhavige verkoop kwalificeert als niet-toegestane staatssteun, zal koper voor haar rekening door een deskundig en onafhankelijk taxateur opdracht geven te onderzoeken of de in art. 2 vermelde koopprijs ten minste marktconform is.

17. Inwerkingtreding

- 17.1. Deze koopovereenkomst treedt in werking zodra zowel zij als de AOK door beide Partijen is ondertekend.

18. Ontbindende voorwaarden

- 18.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 BW heeft elk der Partijen het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien:
- a. koper vóór de levering van het verkochte aan de gemeente gemotiveerd heeft meegedeeld dat de uitvoering van deze koopovereenkomst kan leiden tot niet-toegestane staatssteun;
 - b. niet uiterlijk op 31 december 2024 een Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden, dat conform het Ontwerp Bestemmingsplan luidt.
- 18.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 BW heeft koper het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien:
- a. haar raad van commissarissen niet vóór 1 mei 2023 het aangaan en de uitvoering van deze Overeenkomst heeft goedgekeurd;
 - b. zij vóór de juridische levering van het verkochte geen borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') voor de financiering van het Project heeft verkregen;
 - c. vóór de juridische levering van het verkochte een door het WSW voor de financiering van het Project reeds toegezegde borging wordt ingetrokken voordat de benodigde financiering is zeker gesteld;
 - d. vóór de juridische levering van het verkochte er voor haar ondanks een beschikbare WSW-borging geen marktconforme financiering voor de financiering van het Project beschikbaar is;
 - e. zij niet uiterlijk op 31 december 2023 de schriftelijke toestemming van WSW voor de sloop van haar thans in het Plangebied aanwezige opstallen heeft verkregen als bedoeld in artikel 21, lid 1, onder a, van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- 18.3. Een ontbindende voorwaarde als vermeld in lid 1 of lid 2 treedt niet van rechtswege in maar pas nadat een daartoe bevoegde Partij daarop een beroep heeft gedaan en Partijen niet vervolgens binnen twee maanden of een door Partijen gezamenlijk nader overeen te komen andere termijn - ondanks voldoende gezamenlijk overlegd te hebben - deze koopovereenkomst en/of de AOK zodanig hebben gewijzigd dat het Project (als bedoeld in de AOK) alsnog kan worden uitgevoerd. Na de eigendomsoverdracht kan geen beroep meer worden gedaan op deze ontbindende voorwaarden.
- 18.4. Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de AOK, zodat zij van rechtswege ontbonden is doordat de AOK geheel of gedeeltelijk ontbonden of vernietigd wordt of nietig blijkt te zijn.

19. Domiciliekeuze

- 19.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

20. Bijlagen

- 20.1. Bij deze koopovereenkomst horen de na te noemen <1> door Partijen geparafeerde bijlagen, die daarvan onlosmakelijk deel uitmaken:
- a. bijlage 1: situatietekening d.d. 16-02-2023 nummer WMR-2023-01 waarop het verkochte is aangeduid;

Aldus in drielvoud opgemaakt (waarvan één exemplaar ten behoeve van de Notaris),

getekend te Wormer
op:

De koper,

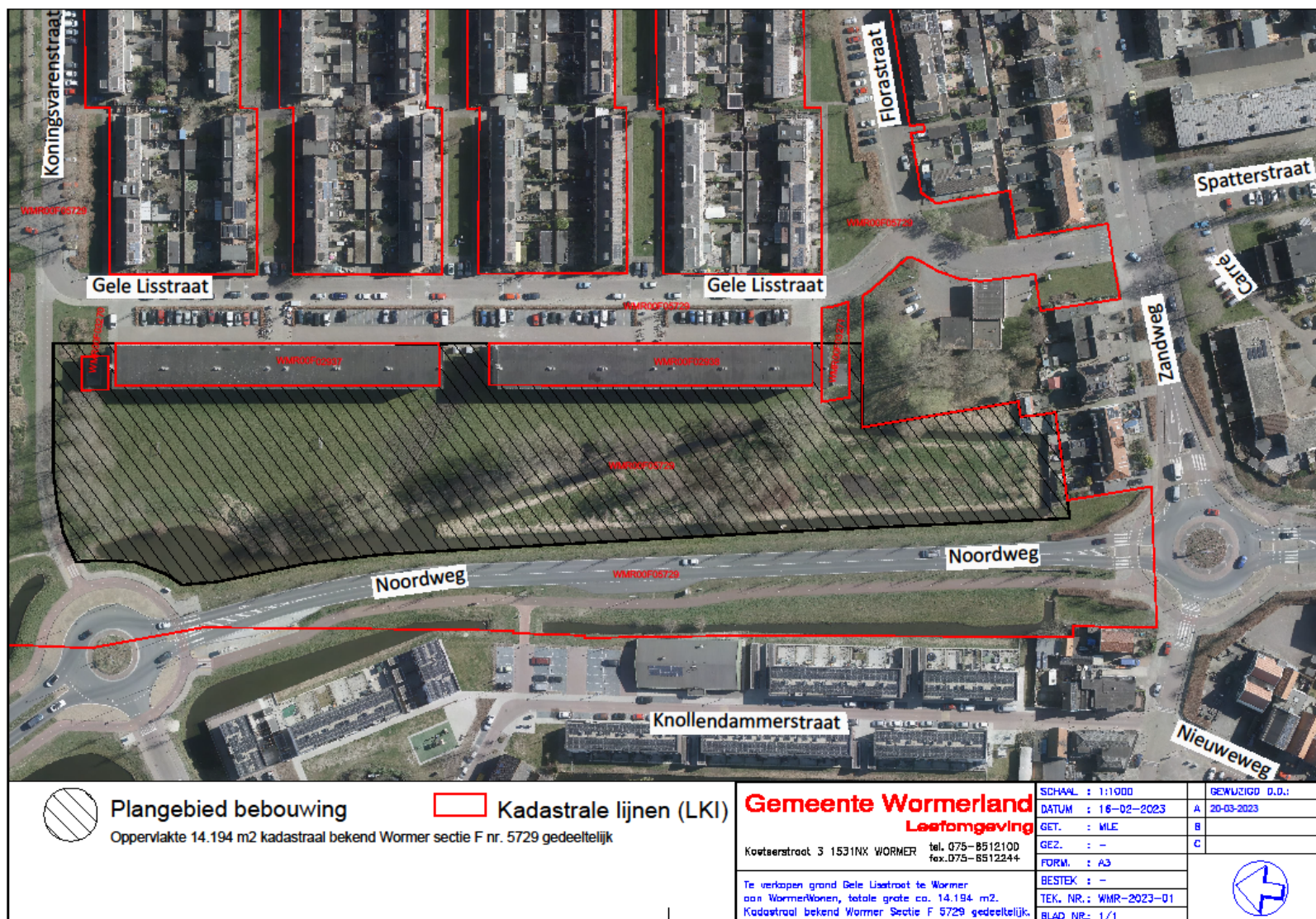
.....
directeur-bestuurder WormerWonen
J.H.J. van Nimwegen

getekend te Wormer
op:

De gemeente,

.....
Wethouder van Wormerland,
R.F.T. van Wanrooij

BIJLAGE 1



Paraaf Gemeente:

Paraaf WormerWonen: