

KOOPOVEREENKOMST

inzake:

**het Politiebureau aan de
Laan van Meerwijk 6 in Uithoorn**

tussen:

GEMEENTE UITHOORN

als Koper

en

POLITIE

als Verkoper

OVEREENKOMST VAN KOOP
Laan van Meerwijk 6 te Uithoorn

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

De ondergetekenden:

- I. **Politie**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, tevens Rechtspersoon met een Wettelijke Taak (RWT), kantoorhoudende Nieuwe Uitleg 1, 2514 BP 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57096317 (de **Verkoper** of **Politie**), hierbij vertegenwoordigd door mw. H.J.M. van de Ven, woonplaats kiezende ten voormelde kantore te 's-Gravenhage, sectorhoofd Huisvesting binnen het Politie Diensten Centrum (PDC), op grond van het mandaatbesluit Politie januari tweeduizend vierentwintig vertegenwoordigende de korpschef van de Politie, hierna ook te noemen als: **“Verkoper”** of **“de Politie”**;

en

- II. **Gemeente Uithoorn**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het adres Laan van Meerwijk 16 in (1423 AJ) Uithoorn (postbus 8 in (1420 AA) Uithoorn), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34371711, te dezen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P.G. Hazen, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 november 2024 met kenmerk

hierna ook te noemen als: **“Koper”** of **“de Gemeente”**,

(Verkoper en Koper hierna ook te noemen: de **Partijen**).

Overwegingen:

- A. De Gemeente heeft het Verkochte verkocht aan de Politie, die het Verkochte van de Gemeente heeft gekocht, waarvan blijkt uit een koopovereenkomst de dato 22 december 1994.
- B. De Politie is thans gerechtigd tot het Verkochte.
- C. In de onder A genoemde koopovereenkomst zijn de Gemeente en de Politie onder meer het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

(begin citaat)

“RECHT VAN TERUGKOOP
Artikel 7.

De gemeente bedingt van de koopster en de koopster geeft aan de gemeente het recht het verkochte terug te kopen indien en zodra de koopster het verkochte niet meer nodig heeft als of het verkochte om andere redenen wenst te vervreemden.

De koopster verplicht zich - op verbeurte van een boete ten bedrage van HONDERDDUIZEND GULDEN (f 100.000,-) - om, alvorens het verkochte te vervreemden, de gemeente in de gelegenheid te stellen van dit recht van terugkoop

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

gebruik te maken en het verkochte niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente met beperkte rechten te bezwaren of aan een derde te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven.

Het aanbod tot terugkoop geschiedt tegen een redelijke prijs, welke wordt bepaald door twee (eventueel drie) deskundigen, waarvan één aan te wijzen door de koopster, één door de gemeente en de derde - indien de door de koopster en de gemeente aangewezen deskundigen niet tot een eensluidend oordeel kunnen komen - in overleg door koopster en gemeente."

(einde citaat).

- D. De Politie heeft het Verkochte niet meer nodig en wenst dit te vervreemden, in welk verband de Politie in overleg is getreden met de Gemeente.
- E. De Politie en de Gemeente hebben overeenstemming bereikt over de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan de voorwaarden en bepalingen zijn neergelegd in deze Koopovereenkomst.
- F. Het uitgangspunt voor deze verkoop en koop is 'as is', hetgeen wil zeggen dat het Verkochte wordt verkocht en geleverd in de bouwkundige, juridische, feitelijke, fiscale en milieukundige toestand waarin het Verkochte zich op de Leveringsdatum bevindt. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid ter zake uit en Koper verleent ter zake volledige vrijwaring aan Verkoper.

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Definities

- 1.1. In deze Koopovereenkomst wordt verstaan onder:

Asbestinventarisatie:

het als Bijlage aan deze Koopovereenkomst gehechte asbestinventarisatierapport van 7 december 2018, opgesteld door Sanitas Milieukundig Adviesbureau B.V.

Bijlage:

een bijlage bij deze Koopovereenkomst, welke integraal onderdeel uitmaakt van de Koopovereenkomst.

Bodem:

de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.

Bodemrapport:

de als Bijlage aan deze Koopovereenkomst gehechte rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Laan van Meerwijk 6 te Uithoorn' van 22 oktober 2019, opgesteld door Terrascan B.V.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Energielabel:

het als Bijlage aan deze Koopovereenkomst gehechte energielabel met betrekking tot het Verkochte.

Erfdienstbaarhedenonderzoek:

het door het Kadaster verrichte erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het Verkochte, welk onderzoek als Bijlage aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

Inschrijvingsdatum:

de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van een afschrift van de Leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register.

Kadaster:

de dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Koop:

de in de onderhavige Koopovereenkomst vervatte overeenkomst van verkoop en koop met betrekking tot het Verkochte.

Koopovereenkomst:

de onderhavige koopovereenkomst.

Koopprijs:

de prijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper is verkocht.

Koper:

de gemeente Uithoorn voornoemd.

Kwaliteitsrekening:

de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris.

Leveringsakte:

de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper in wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard,.

Leveringsdatum:

de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden.

NEN Meetrapportage:

de door ELLBRU B.V. op 29 november 2019 opgestelde NEN meetrapportage, welke rapportage als Bijlage aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

Notaris:

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

mr. M.J.A. Laenen, dan wel haar waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan Hemwood Notariaat B.V., statutair gevestigd in Amsterdam en kantoorhoudende aan het aders Keizersgracht 477 in (1017 DL) Amsterdam.

Met opmerkingen [DB1]: Zoals besproken houdt de gemeente graag 1 notaris aan voor beide leveringen. In dit geval kiest de gemeente voor dezelfde notaris als dat de aankopende partij (tussen de gemeente en de ontwikkelaar).

Objectinformatie:

- het geheel van documentatie en informatie, zoals samengesteld door Verkoper, dat al dan niet digitaal aan Koper ter beschikking is gesteld, alsmede de documentatie en informatie die in aanvulling of correctie daarop is nagezonden,
- alle informatie die publiekelijk bekend is of beschikbaar is met betrekking tot het Verkochte via openbare bronnen, waaronder doch niet uitsluitend, het Digitaal Stelsel Omgevingswet, de openbare registers voor registergoederen, het handelsregister, www.ruimtelijkeplannen.nl, www.bodemloket.nl en/of het gemeentelijke beperkingenregister,

welke Objectinformatie uitsluitend bedoeld is om Koper in de gelegenheid te hebben gesteld gedurende het Verkoopproces onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

Partij:

Verkoper of Koper.

Partijen:

Verkoper en Koper.

Sluitdatum:

de datum waarop deze Koopovereenkomst door beide Partijen is ondertekend.

Verkochte:

een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen en aanhorigheden, plaatselijk bekend als Laan van Meerwijk 6, 1423 AJ Uithoorn, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummer 8178, groot negenhonderdvijfendertig vierkante meter (935 m²).

Verkoopproces:

het proces dat heeft geleid tot de totstandkoming van de Koop en alle daarmee verband houdende activiteiten en fasen, daaronder uitdrukkelijk begrepen de voorbereidingsfase alsmede vervolgfases, al dan niet na wijziging/opschorting en/of staking.

Verkoper:

de Politie voornoemd.

- 1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Met opmerkingen [QDR(2): Definitie is overbodig

2. Koop

- 2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt: het Verkochte, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Koopovereenkomst.
- 2.2. In de Koop zijn geen roerende zaken begrepen, behoudens de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (voor zover die roerende zaken niet toebehoren aan derden).

3. Koopprijs, betaling, verrekening lasten

- 3.1. De Koopprijs bedraagt zevenhonderdduizend euro (€ 700.000,00).
- 3.2. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de Leveringsdatum en per die datum naar tijdsgelang tussen Partijen worden verrekend. De hoogte van het te verrekenen bedrag zal tussen Partijen op basis van de meest recente gegevens worden begroot voor zover ter zake nog geen aanslag is opgelegd. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.
- 3.3. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze Koop verschuldigd is (zoals de in artikel 4 bedoelde kosten en belastingen en de te betalen bedragen ter verrekening van alle zakelijke lasten) op de Kwaliteitsrekening storten en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum e.e.a overeenkomstig de door de Notaris alsdan opgestelde nota van afrekening.
- 3.4. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4. Kosten en belastingen

- 4.1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper. De kosten in verband met het opstellen van deze Koopovereenkomst zijn eveneens voor rekening van Koper. Partijen hebben evenwel afgesproken dat Verkoper bereid is een tegemoetkoming te doen in de daadwerkelijke kosten die de Gemeente moet maken die direct verband houden met de levering van het Verkochte door de Politie aan de Gemeente, waaronder de notariskosten en eventuele overige kosten verbonden aan de levering, tot een bedrag van maximaal EUR 2.609,- exclusief BTW.

Met opmerkingen [MH3]: Gezien de ABC levering zijn deze voor de eindkoper, dus niet de gemeente. Dus in de ABC akte zal dit met notaris nader afgestemd worden

Met opmerkingen [RD4R3]: In de overeenkomst Politie-gemeente moet deze gewoon blijven staan, aangezien de kosten niet voor verkoper zijn (NB. De gemeente heeft een vrijstelling, zie 4.4)

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

- 4.2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.
- 4.3. Partijen verklaren voor de levering van het Verkochte op te treden als ondernemer in de zin van artikel 7 Wet op de Omzetbelasting. De levering van het Verkochte kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 als de levering van een perceel bebouwde grond welke op basis van artikel 11 lid 1 sub a Wet op de omzetbelasting 1968 niet onderworpen is aan de heffing van omzetbelasting.
- 4.4. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer;
Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt een beroep op vrijstelling van de heffing van overdrachtsbelasting in de leveringsakte gedaan.

5. Overdracht

- 5.1. De Leveringsakte zal uiterlijk op 31 januari 2025 of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen, voor de Notaris worden verleden.
- 5.2. Partijen geven de Notaris opdracht om na het verlijden van de Leveringsakte een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

6. Rechten, aanspraken, lasten, beperkingen

- 6.1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten. |
- 6.2. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan, en vrij van pandrechten.
- 6.3. Koper verklaart bekend te zijn met het Erfdienstbaarhedenonderzoek en de gevolgen hiervan te aanvaarden.
- 6.4. Uit het Digitaal Stelsel Omgevingswet en het kadastraal bericht blijkt dat ten aanzien van het Verkochte geen lasten en beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn. Indien in de periode tussen de Sluitdatum en de Leveringsdatum mocht blijken dat er wijzigingen plaatsvinden, zal Verkoper Koper hier over informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Koop.
- 6.5. Het is mogelijk dat er meer publiekrechtelijke beperkingen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie en/of Digitaal Stelsel Omgevingswet. Koper verklaart hiermee volledig bekend te zijn en aanvaardt de mogelijke gevolgen van deze beperkingen.

Met opmerkingen [QDR(5)]: Erfdienstbaarheden rusten op een onroerende zaak en gaan van rechtswege over. Hetzelfde geldt voor kwalitatieve rechten. Erfdienstbaarheden kunnen ook ontstaan door verjaring, waardoor deze mogelijk niet zijn ingeschreven in het Kadaster.
Dit artikel gaat over de rechten die bij het Verkochte horen. (zie ook de reactie in de mail)

Met opmerkingen [MH6R5]: akkoord

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

- 6.6. Koper aanvaardt alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte ongeacht of deze uit deze Koopovereenkomst blijken.

7. Overgang aanspraken

- 7.1. 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), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zijn in de Koop begrepen en gaan voor zover mogelijk over op Koper per de Inschrijvingsdatum.
- 7.2. Is voor de overgang van bedoelde aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Leveringsdatum - of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering - plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
- 7.3. Verkoper staat niet in voor de goedheid van de hiervoor bedoelde derden.
- 7.4. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken.
- 7.5. Verkoper geeft in de Leveringsakte aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.
- 7.6. Koper heeft geen enkele aanspraak jegens Verkoper indien en voor zover Koper ter zake van hetzelfde feit op grond van de overdracht van de in dit artikel bedoelde aanspraken een vordering tegen de in dat artikel bedoelde derden geldend kan maken. Indien Koper op grond van dit artikel gerechtigd is Verkoper aan te spreken, zal Koper, op eerste schriftelijk verzoek van Verkoper, de hiermee verband houdende, aan Koper overgedragen rechten jegens derden aan Verkoper (terug) overdragen.

8. Feitelijke staat, aflevering van het Verkochte

- 8.1. Verkoper heeft het Energielabel aan Koper overhandigd. Koper verklaart hiermee bekend te zijn.
- 8.2. Koper verklaart bekend te zijn met de NEN Meetrapportage.
- 8.3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
- 8.4. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig gebruiker tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 14.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

- 8.5. Verkoper zal Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
- 8.6. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de Leveringsdatum bevindt en Koper aanvaardt het Verkochte "as is", met alle daarbij behorende rechten, aanspraken en verplichtingen, bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Bovendien aanvaardt Koper de feitelijke omstandigheden van het object met betrekking tot de constructie, de gebruikte materialen, waaronder eventueel asbest, eventuele bodemverontreiniging, de toestand van technische installaties en dergelijke. Het bepaalde in de artikelen 6:228, 6:230, 7:15, lid 1, 7:17, 7:21 lid 1, 2 en 3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek is in dat kader uitgesloten.
- 8.7. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als politiebureau. Elk risico dat een door Koper beoogd gebruik (of enig ander gebruik dat afwijkt van het eerdere gebruik door Verkoper) niet mogelijk blijkt te zijn, is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
- 8.8. Gebruik van het Verkochte in afwijking van het gebruik van Verkoper komt voor risico van Koper; hij dient zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.
- 8.9. Koper heeft vastgesteld dat het Verkochte beschikt over al die eigenschappen die Koper verwacht. Voor zover toch mocht blijken:
- (a) van gebreken aan het Verkochte; of
 - (b) dat het Verkochte of enig deel daarvan eigenschappen ontbeert die voor het huidige normale gebruik of het door Koper beoogde gebruik nodig zijn,
- komt dit volledig voor rekening en risico van Koper en is zulks tevens verdisconteerd in de Koopprijs.
- 8.10. Indien het Verkochte of enig deel daarvan - waaronder uitdrukkelijk begrepen de van het Verkochte deel uitmakende grond en/of het grondwater - eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook, welke een door Koper beoogd gebruik niet of niet zonder meer toestaan en/of niet of niet zonder meer mogelijk maken, zal:
- (a) dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging van de Koopovereenkomst en/of de Leveringsakte en/of tot enigerlei verrekening;
 - (b) Koper Verkoper nimmer aanspreken tot aflevering van het ontbrekende en/of tot herstel en/of vervanging en/of het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.
- 8.11. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte volgens het BAG-register in 1986 is gerealiseerd, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van onder meer, doch niet uitsluitend, de funderingen, de vloeren, de

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

- 8.12. Indien de vermelde maat, grootte of omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

9. Gebruikssituatie

- 9.1. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte, voor zover in deze Koopovereenkomst niet anders bepaald, tot de Koop geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Evenmin zullen op de Leveringsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.
- 9.2. Op de Leveringsdatum wordt het Verkochte vrij van huur en andere gebruiksrechten en vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd, geleverd.

10. Verklaringen Verkoper

- 10.1. Verkoper verklaart dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per de Sluitdatum is als volgt:
- (a) er bestaat van het Verkochte geen huurkoopovereenkomst;
 - (b) aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - (c) er is geen sprake van leegstaan noch van vordering van het Verkochte als bedoeld in de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
 - (d) aan Verkoper is niet bekend dat er 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 (oud) of hoofdstuk 9 Omgevingswet dan wel een andere regeling, anders dan het recht van terugkoop dat hiervoor is geciteerd in de overwegingen;
 - (e) ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een - al dan niet wettelijk - voorkeursrecht of optierecht;
 - (f) het Verkochte is niet voor onteigening aangewezen, niet opgenomen in een ander plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) en niet opgenomen in een ander (land)inrichtingsplan, andere herverkaveling of andere kavelruil op grond van de Wet inrichting landelijk gebied (oud) of op grond van hoofdstuk 12 Omgevingswet;
 - (g) met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- 10.2. De in het voorgaande lid van dit artikel verstrekte opgaven worden door Verkoper

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

naar beste weten gedaan.

11. Milieu. Bodemgesteldheid. Ondergrondse tanks. Asbest

- 11.1. Koper is bekend met het Bodemrapport en de Asbestinventarisatie en aanvaardt de resultaten uit deze rapporten uitdrukkelijk.
- 11.2. Voor zover op grond van het Bodemrapport en de Asbestinventarisatie (sanerings-) maatregelen van overheidswege zijn voorgeschreven aan Verkoper, die per Leveringsdatum nog niet zijn uitgevoerd, zullen deze maatregelen door en voor rekening van Koper moeten worden uitgevoerd. Koper vrijwaart Verkoper ter zake van de verplichtingen en kosten verband houdende met het uitvoeren van de hiervoor bedoelde (sanerings-) maatregelen.
- 11.3. Het is Koper bekend dat er, afgezien van het hiervoor in dit artikel bepaalde, geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van andere voor de volksgezondheid schadelijke stoffen in het Verkochte, er geen legionella-risico-analyse is gemaakt en er geen zwamonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot het Verkochte, tenzij anders blijkt uit de Objectinformatie.
- 11.4. Mocht blijken dat:
- (i) de tot het Verkochte behorende Bodem is verontreinigd met andere of meer stoffen dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde rapporten of dat de tot het Verkochte behorende Bodem meer is verontreinigd dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde en als bijlage gevoegde rapporten;
 - (ii) in het Verkochte andere of meer asbesthoudende materialen en/of andere, naar huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn, anders dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde inventarisatie(s) en als bijlage gevoegde; of
 - (iii) zich in het Verkochte legionellabacteriën bevinden,
- dan zal dit nimmer aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst en/of Leveringsakte.
- 11.5. Voorts zal Koper Verkoper in de in lid 4 bedoelde gevallen nimmer aanspreken tot het vergoeden van kosten en/of het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.
- 11.6. Het in lid 5 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting en als een kettingbeding in de Leveringsakte worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Met opmerkingen [RD7]: Als vermeld in bijlage 5

Met opmerkingen [RD8]: Als vermeld in bijlage 6

12. Stikstof en PFAS

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Koper verklaart op de hoogte te zijn van de stikstof- en de PFAS-problematiek en zal Verkoper niet aansprakelijk stellen voor de beperkingen die dat mogelijk oplevert. Voorts vrijwaart Koper Verkoper voor iedere aanspraak, hoe genaamd dan ook, in verband met de stikstof- en PFAS-problematiek.

13. Informatie- en onderzoeksplicht

- 13.1. Onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, geldt dat door Verkoper verstrekte informatie te goeder trouw door Verkoper aan Koper is verstrekt, hetgeen inhoudt dat Verkoper naar beste weten alle relevante informatie ten aanzien van het Verkochte waarover Verkoper beschikt aan Koper heeft verstrekt en deze informatie naar beste weten van Verkoper juist en volledig is, hetgeen niet inhoudt dat Verkoper garandeert dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is. In dit kader wordt verwezen naar het hiervoor vermelde uitgangspunt 'as is' voor de onderhavige Koop.
- 13.2. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/ deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.
- 13.3. Koper verklaart dat hij goed, tijdig en volledig onderzoek heeft kunnen doen naar het Verkochte, onder meer op basis van de door Verkoper verstrekte informatie. Koper is bijgestaan door de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/ deskundige(n) en indien Koper niet is bijgestaan door adviseur(s)/deskundige(n), is dit geheel voor zijn rekening en risico.
- 13.4. Koper verklaart dat hij de door Verkoper verstrekte informatie en de uit eigen onderzoek ter beschikking staande (openbare) informatie nauwkeurig heeft bestudeerd. Koper kan zich nooit beroepen op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de ontvangen informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en/of volledigheid van de informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin van het woord te (laten) verrichten.

14. Risico-overgang, beschadiging

- 14.1. Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.
- 14.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

- 14.3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze Koop van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de Leveringsdatum:
- (a) Koper uitvoering van deze Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen - aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - (b) Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken.
Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze Koopovereenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden.
Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.

15. Ingebrekestelling

- 15.1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, nalatig is of blijft in de nakoming van haar uit de Koop voortvloeiende verplichting tot medewerking aan de Levering van het Verkochte, kan de wederpartij van de nalatige de Koop zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 15.2. Bij ontbinding van de Koop op grond van het bepaalde in lid 1 zal de nalatige Partij ten behoeve van de andere Partij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien (10) procent van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.3. Indien de andere Partij geen gebruik maakt van zijn recht de Koop te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de andere Partij na afloop van de in artikel 15.1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie (3) promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.4. Indien de andere Partij na verloop van tijd de Koop alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in artikel 15.1 vermelde termijn van

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Koop ontbonden is.

- 15.5. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de andere Partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 15.6. De tekortschietende Partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende Partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

16. Ontbindende en opschortende voorwaarde

- 16.1. De Koop is ontbonden als Verkoper op de Leveringsdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens artikel 9.1 Omgevingswet.

Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Leveringsakte.

- 16.2. De Koop is aangegaan onder de voor Verkoper ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op 31 januari 2025 goedkeuring is verleend door de Korpsleiding van de Politie voor de Koop.

- 16.3. De Koop is aangegaan onder de voor Koper ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op 31 januari 2025 de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen heeft geuit tegen deze overeenkomst en de Gemeente (college van burgemeester en wethouders) de Overeenkomst niet ondertekent .

- 16.4. De Koop wordt aangegaan voor de Koper onder de opschortende voorwaarde dat de Koper uiterlijk op 31 januari 2025 een overeenkomst van koop en levering heeft gesloten met de eigenaar van het voormalig ING-kantoor dat direct naast het Verkochte is gelegen, plaatselijk bekend Laan van Meerwijk 10 in (1423 AJ) Uithoorn en deze eigenaar gelijktijdig op de Leveringsdatum het verkochte van Koper afneemt.

- 16.5. Verkoper zal na de Sluitdatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die de Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte onder het voorkeursrecht als bedoeld in die wet te doen vallen.

- 16.6. Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de Notaris.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Met opmerkingen [RD9]: Hangt samen met het moment waarop we zeker weten dat de tekst akkoord is

Met opmerkingen [HM10R9]: Graag een datum aangeven, uiterst 31 januari 2025 moet de levering zijn gebeurd, voorstel 31 januari 2025

Met opmerkingen [HM11]: Het al dan niet afzien van het recht van koop wordt dan in een separaat besluit van de gemeente besloten

- 16.7. Koper zal Verkoper terstond melden indien deze niet tijdig een overeenkomst van koop en levering heeft kunnen sluiten met de eigenaar van het naastgelegen ING-kantoor en zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken.

17. Inschrijving van de Koop in de openbare registers

Verkoper en Koper komen overeen dat de Koop niet wordt ingeschreven in de openbare registers (behoudens uitdrukkelijke nadere afspraken daarover tussen Partijen).

18. Levering aan derden

Verkoper is nimmer gehouden – hoe dan ook – het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren. Het is Koper niet toegestaan overeenkomsten – hoe genaamd dan ook – aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte aan (een) derde(n).

19. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 19.1. De uit de Koop voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 19.2. Indien een uit de Koop voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 19.3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Koop ontleen.

20. Vertrouwelijkheid

- 20.1. Het bestaan van de Koop, deze Koopovereenkomst en de Bijlagen en de inhoud ervan, evenals de vertrouwelijke informatie die is uitgewisseld tussen Partijen tijdens de gesprekken en onderhandelingen die hebben geleid tot de Koop, zijn vertrouwelijk. Geen van de Partijen zal het voorgaande bekend maken aan derden, behoudens:
- (a) na voorafgaand schriftelijk akkoord van de andere Partij;
 - (b) in het kader van een Didam-publicatie;
 - (c) in het kader van een betwisting in verband met of die betrekking heeft op de Koop (voor zover het gebruik van die informatie in dat verband nodig is);
 - (d) aan betrokken banken van Partijen, mits deze gebonden worden aan een geheimhoudingsverplichting;
 - (e) aan adviseurs van Partijen, mits deze gebonden worden aan een geheimhoudingsverplichting;
 - (f) uit hoofde van wettelijke verplichtingen; of
 - (g) voor zover de informatie openbaar is anders dan ten gevolge van een fout of een schending van confidentialiteitsverplichtingen van de Partij die de

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

informatie heeft ontvangen;

- 20.2. Koper en Verkoper zullen in de periode kort na de Sluitdatum in overleg treden over het al dan niet publiceren van een persbericht en de inhoud daarvan.

21. Didam-arrest

- 21.1. Partijen zijn van mening dat de Gemeente in het kader van de Koop als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze Koop. Het voorgaande laat onverlet dat de Politie naar aanleiding van het Didam-arrest (HR 26-11 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) haar voornemen om het Verkochte aan de Gemeente te verkopen en leveren op 31 juli 2024 bekend heeft gemaakt.
- 21.2. Indien na het sluiten van deze Koopovereenkomst een derde zich bij de Politie meldt en zich op het standpunt stelt dat de Politie op grond van het gelijkheidsbeginsel, zoals uitgelegd in het Didam-arrest en aanverwante jurisprudentie, in redelijkheid geen (verdere) uitvoering aan deze Koopovereenkomst kan/mag geven, is de Politie gerechtigd deze Koopovereenkomst tot uiterlijk de Leveringsdatum te ontbinden.
- 21.3. Partijen zijn jegens elkaar niet gehouden tot vergoeding van schade en kosten van welke aard dan ook indien de Politie deze Koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel ontbindt.

22. Slotbepalingen

- 22.1. Deze Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop zijn overeengekomen.
- 22.2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 22.3. Is of wordt de Koop gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Koop gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Koop, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 22.4. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koop mogen alleen worden gedaan per deurwaardersexploot, per al dan niet per gewone post verzonden brief of per e-mail met een kopie aan de Notaris, tenzij op grond van de Koop een aangetekend schrijven is vereist. Deze mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.
- 22.5. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
- 22.6. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van - voor zover nodig van overeenkomstige - toepassing.

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

- 22.7. Deze Koopovereenkomst zal na ondertekening door Partijen berusten onder de Notaris.
- 22.8. Ter zake van deze Koopovereenkomst kiezen partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.
- 22.9. Deze Koopovereenkomst kan in meerdere delen worden getekend door één of meer van de Partijen. Ieder getekend deel wordt geacht een origineel exemplaar van deze Koopovereenkomst te zijn en de getekende delen tezamen vormen een en dezelfde Koopovereenkomst.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Asbestinventarisatie opgemaakt door Sanitas Milieukundig Adviesbureau B.V. op 7 december 2018, kenmerk 18.05979/1/1
- Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek 'Laan van Meerwek 6'Te Uithoorn' opgemaakt door Terrascan B.V. op 22 oktober 2019 met kenmerk T.19.10457
- Bijlage 3 Erfdienstbaarhedenonderzoek
- Bijlage 4 Energielabel
- Bijlage 5 NEN 2580 meetrapportage d.d. 29 november 2019
- Bijlage 6 Bekendmaking voornemen tot verkoop van het Verkochte aan Koper d.d. 25 september 2024
- Bijlage 7 Tekening Verkochte op kadastrale kaart
- Bijlage 8 Documentenlijst ter zake de informatie verstrekt aan Koper en de achterliggende stukken

Voor zover de inhoud van een Bijlage in strijd is met het bepaalde in de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de Overeenkomst.

(Handtekeningenpagina volgt)

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

HANDTEKENINGENPAGINA KOOPVEREENKOMST PROJECT POLITIEBUREAU

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Namens Verkoper:

Politie

Naam:

Functie:

Datum:

Namens Koper:

Gemeente Uithoorn

Naam: J.P.G. Hazen

Functie: wethouder

Datum:

511020/CK

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper