

Verkoopovereenkomst
Resterende gronden NL Space
Campus

Gemeente Noordwijk

CONCEPT

Inhoud

<u>Artikel 1 Notariële akte van levering, woonplaats.</u>	5
<u>Artikel 2 Kosten en belastingen.</u>	6
<u>Artikel 3 Betaling.</u>	6
<u>Artikel 3 A Onder en Overmaat.</u>	6
<u>Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bodemonderzoeken, Plan van Aanpak.</u>	6
<u>Artikel 5 Juridische levering.</u>	8
<u>Artikel 6 Lasten en belastingen.</u>	8
<u>Artikel 7 Verklaringen van de Gemeente.</u>	8
<u>Artikel 8 Publiekrechtelijke taken.</u>	9
<u>Artikel 9 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete.</u>	9
<u>Artikel 10 Totstandkomingsvoorbehouden, ontbindende voorwaarden.</u>	10
<u>Artikel 11 Wet Bibob en Wet Vifo.</u>	10
<u>Artikel 12 Kettingbeding.</u>	11
<u>Artikel 13 Slotbepalingen.</u>	12

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NOORDWIJK**, zetelende te Noordwijk, ten deze op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <*>, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met kenmerk <*> d.d. <*> 2023,

hierna te noemen: 'de Gemeente';

en

2. de <*> vennootschap <*>, statutair gevestigd te <*> en kantoorhoudende te (<*>) <*>, aan <*>, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <*>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <*>,

hierna te noemen: 'Koper'.

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

- De Gemeente heeft een openbare selectieprocedure doorlopen met betrekking tot de gronduitgifte voor het project NL Space Campus, waarbij Koper is geselecteerd voor de aankoop van het Verkochte;
- [Koper heeft ten aanzien van het Verkochte op ... een reserveringsovereenkomst gesloten met de Gemeente.]
- Het Verkochte heeft op grond van het vigerende omgevingsplan “ESTEC en de Noordwijkse bedrijvenparken”, vastgesteld op 27 juni 2013, en de partiële herziening, vastgesteld op 2023, de bestemming “Bedrijventerrein – 2”.
- [Ten aanzien van een deel van het Verkochte, gelegen ten zuiden van de Kapteynstraat, ter grootte van circa 1.500 m² kan de Gemeente op aanvraag van Koper zich inspannen om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – dit deel te bestemmen voor de functie Short Stay middels een omgevingsplanwijziging.]
- Hierbij sluit de Gemeente met Koper de koopovereenkomst voor het Verkochte (hierna: de Koopovereenkomst).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

De Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper van de Gemeente koopt, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Koopovereenkomst:

- *een perceel grond, zijnde een bouwkaavel gelegen in het Space Business Park, ter grootte van circa m², kadastraal bekend als gemeente Noordwijk sectie H nummer 1458 (gedeeltelijk), zoals is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst gehechte tekening (**bijlage 2**),*
- *een perceel grond, zijnde een taludkaavel en water, ter grootte van circa m², kadastraal bekend als gemeente Noordwijk sectie H nummer 1458 (gedeeltelijk), zoals is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst gehechte tekening (**bijlage 2**), hierna gezamenlijk ook te noemen "het Verkochte".*

De koopprijs voor de bouwkaavel bedraagt € 301,30 per m² exclusief btw (prijspeil 1-1-2023).

[De koopprijs voor de grond ten behoeve van de Short Stay bedraagt € ... per m² exclusief btw (prijspeil 1-1-2023).]

De koopprijs voor het talud en het water (onderliggende grond) bedraagt € 25,00 per m² exclusief btw (prijspeil 1-1-2023).

De totale koopprijs van het Verkochte (hierna: de Koopsom) bedraagt derhalve € ... (prijspeil 1-1-2023).

De koopprijs wordt jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2024, vermeerderd met de indexering op basis van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens tot de datum van (deel)levering.

Het Verkochte omvat een voorlopig perceelnummer; splitsing van het Verkochte wordt uitgevoerd na ondertekening door Koper van deze Koopovereenkomst. De definitieve perceelnummers worden verwerkt in de akte van levering door de notaris. Een en ander geschiedt op kosten van Koper.

De koop en verkoop geschiedt onder toepassing van de Algemene Verkoopvoorwaarden Noordwijk 2009 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden) (**bijlage 3**), en voorts onder de navolgende (bijzondere) voorwaarden, waarbij de navolgende (bijzondere) voorwaarden bij strijdigheid van de voorwaarden voorrang genieten:

Artikel 1 Notariële akte van levering, woonplaats

1. De notariële akte van levering met betrekking tot het Verkochte dient, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, te worden verleden binnen twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met betrekking tot de te realiseren bebouwing op het Verkochte doch uiterlijk binnen één (1) jaar na de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst, of zoveel eerder of later Partijen schriftelijk met elkaar overeenkomen.
2. Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de verkoop, waaronder onder meer het kadastrale recht en de kosten voor afsplitsing van het Verkochte, zijn voor rekening van Koper.
2. Ter zake van de levering van het Verkochte is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een onroerende zaak (bouwterrein) als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de Koopsom en van de overige kosten, rechten en belasting in verband met de levering van het Verkochte vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

Artikel 3 A Onder- en Overmaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen, tenzij dit verschil groter is dan vijf procent, in welk geval er verrekening zal plaatsvinden op basis van de betreffende vierkante meter prijs die bij de Koopsom is gehanteerd.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bodemonderzoeken, Plan van Aanpak

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering, tenzij anders wordt overeengekomen. De zorgplicht van de Gemeente eindigt op het moment van de feitelijke levering, waarbij het risico overgaat op Koper.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in bouwrijpe staat, zulks conform de bijlage (**bijlage 4**).

3. Koper verklaart het Verkochte te kennen en afdoende geïnspecteerd te hebben.
4. De Gemeente 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.
5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk 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 de Gemeente thans niet bekend zijn).
6. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken in of aan het Verkochte.
7. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik overeenkomstig het thans vigerende omgevingsplan “ESTEC en de Noordwijkse bedrijvenparken”, vastgesteld op 27 juni 2013, nodig zijn.
8. De Gemeente verklaart dat in haar opdracht een historisch milieukundig bodemonderzoek conform NEN 5725 is uitgevoerd door IDDS. Dit onderzoek is op 22 februari 2013 uitgevoerd. Het onderzoek is gevolgd door een aanvullend milieuhygiënisch vooronderzoek, een verkennend milieukundig bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek van 28 maart 2023. Op grond van genoemde onderzoeken is Koper bekend met de milieutechnische staat van de bodem van het Verkochte. In de naar aanleiding van deze onderzoeken opgestelde rapporten wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik overeenkomstig het vigerende omgevingsplan “ESTEC en de Noordwijkse bedrijvenparken”, vastgesteld op 27 juni 2013. Koper vrijwaart de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de milieutechnische staat van de bodem van het Verkochte.
9. Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken conform de openbare selectieprocedure zoals bedoeld in de overwegingen bij deze Koopovereenkomst en de aanbieding die Koper in dat verband heeft ingediend.

Artikel 5 Juridische levering

1. Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op de datum van (deel)levering met alle tot het Verkochte behorende bekende of onbekende lasten en beperkingen, vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, pacht, pandrechten, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan.
2. De Gemeente heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem met betrekking tot het Verkochte bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van alle kettingbedingen, 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:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten, waarbij genoemde rechten werden gevestigd.Daarnaast aanvaardt 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. Koper aanvaardt voorts de niet uit de openbare registers blijkende lasten en beperkingen die door verjaring verkregen mochten zijn.

Artikel 6 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen, die door publiekrechtelijke lichamen ter zake het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van levering van het Verkochte.

Artikel 7 Verklaringen van de Gemeente

De Gemeente verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het volgende:

- a. zij is bevoegd tot verkoop van het Verkochte;
- b. het Verkochte is bij de notariële levering geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen;
- d. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. aan de Gemeente is van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- g. het Verkochte is niet betrokken in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet,
 - 2. als beschermd cultuurogoed in de zin van de Erfgoedwet,
 - 3. als beschermd gemeentelijk of provinciaal erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;
- h. het Verkochte is niet opgenomen in een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet.

Artikel 8 Publiekrechtelijke taken

- 1. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Koper kan dienaangaande geen rechten ontleen aan deze Koopovereenkomst.

Artikel 9 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 1. Koper is in verzuim jegens de Gemeente als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst te voldoen.
- 2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat Koper nalatig is.
- 3. Wanneer Koper in verzuim is, is deze verplicht de schade die de Gemeente dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de Gemeente de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het niet meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal Koper daarnaast ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete bedraagt 10% van de Koopsom.

Artikel 10 Totstandkomingsvoorbehouden

1. Deze Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk heeft besloten tot het aangaan van de Koopovereenkomst.
2. Deze Koopovereenkomst komt niet tot stand dan nadat de erfpachtovereenkomst Basecamp NL Space Campus is ondertekend.

Artikel 11

Wet Bibob

1. Koper zal worden onderzocht op grond van de Wet Bibob (De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur), conform het laatst geldende Beleid toepassing Wet Bibob gemeente Noordwijk.
2. Indien uit het onderzoek een negatief advies voortvloeit, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.
3. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zijn de kosten van de ter uitvoering van de Koopovereenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van Koper en is de Gemeente geen enkele schadevergoeding aan Koper verschuldigd.

Wet Vifo

4. De Koper is bij alle voornemens tot verwervingsactiviteiten zoals bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Wet Vifo (Wet Veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames) met betrekking tot de gronden gebonden aan de meldplicht en overige verplichtingen op basis van de

Wet Vifo, voor zover de Wet Vifo van toepassing is op de betreffende verwervingsactiviteit.

5. In verband met het in lid 1 gestelde wordt de Koper aangemerkt als eigenaar van een bedrijfskavel in de zin van artikel 2 van de Wet Vifo.
6. De eventuele gevolgen van een toetsingsbesluit zijn geheel voor rekening en risico van de Koper. Indien de verantwoordelijk minister een voorgenomen verwervingsactiviteit alleen onder voorwaarden toelaat of in zijn geheel verbiedt, blijft de Koopovereenkomst onverminderd van kracht.

Artikel 12 Kettingbeding

1. Koper is verplicht om bij elke (gedeeltelijke) vervreemding van het Verkochte en/of vestiging van een beperkt recht op (een gedeelte van) het Verkochte, de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen op te leggen aan de nieuwe verkrijger(s) en/of zakelijk gerechtigde(n) die ten behoeve van de Gemeente dienen te worden aangenomen, zulks onder de verplichting aan deze(n) om dezelfde bedingen met zijn/hun rechtsopvolgers te maken en deze in de notariële akte op te laten nemen.
2. De gemeente is gerechtigd een Bibob en een Vifo onderzoek uit te (laten) voeren met betrekking tot de nieuwe verkrijger(s) en/of zakelijk gerechtigde(n) en Koper zal niet eerder tot levering van het Verkochte en/of vestiging van een beperkt recht op (een gedeelte van) het Verkochte overgaan dan nadat de gemeente positief heeft geadviseerd en dit bij aangetekend schrijven aan Koper heeft medegedeeld.
3. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichting uit dit artikel verbeurt de nalatige vervreemder, zonder nadere ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete gelijk aan 10% van de Koopsom, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13 Slotbepalingen

1. Indien Koper de Koopovereenkomst aan een derde wenst over te dragen dan dient Koper hiervoor een verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk.
2. Het college zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

CONCEPT

Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: de situatietekening (inclusief schriftelijke toelichting) d.d. 2024

Bijlage 2: de situatietekening van het Verkochte

Bijlage 3: de Algemene Verkoopvoorwaarden Noordwijk 2009

Bijlage 4: omschrijving "bouwrijpe kavel"

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Noordwijk,

Gemeente
Noordwijk

Koper

Datum:

Datum: