

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **IPP Haaglanden**, kantoorhoudende Frijdastraat 7, 2288 EX Rijswijk (correspondentieadres: Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk), ingeschreven in het handelsregister 52364518, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. P. van Bosse, op grond van artikel 14 lid 2 van de gemeenschappelijke regeling; hierna te noemen "**Verkoper**" dan wel "**IPP Haaglanden**";
2. **@@ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te @@, kantoorhoudende aan de @@, @@ te @@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer/mevrouw @@, hierna tezamen te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk aan te duiden als: "**Partijen**";

verklaren te zijn overeengekomen:

DEFINITIES

Akte van levering

De notariële akte waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Wateringse Veld, gelegen te Den Haag, partijen genoegzaam bekend.

Beleidslijn Bibob

Bibob-beleidslijn 2013 van de gemeente Den Haag.

Bodem

De grond en het grondwater behorende tot het Verkochte.

Bodemonderzoek

Een onderzoek naar de milieukundige gesteldheid van de bodem en het grondwater van het Verkochte, met het oog op de aanwezigheid van voor de gezondheid of het milieuschadelijke stoffen, waarbij met name wordt beoordeeld of het Verkochte in milieukundige zin geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bouwplan

Het bouw- en inrichtingsplan dat de Koper conform de Reserveringsovereenkomst heeft overlegd aan Verkoper en dat Verkoper heeft goedgekeurd, op basis waarvan de

	aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit van het bouwen op het Verkochte is ingediend (BIJLAGE E).
Bouwrijp	De staat van het Verkochte zoals omschreven in BIJLAGE G .
Koopovereenkomst	De in voorliggend document vervatte overeenkomst van koop en verkoop.
Koopsom	De uit hoofde van de Koopovereenkomst door de Koper aan Verkoper voor het Verkochte verschuldigde vergoeding, exclusief alle daarover verschuldigde belastingen, rechten, kosten, etc.
Notaris	Notariskantoor @@, @@, @@ te @@ [keuze koper], te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.
Verkochte	Het perceel grond zoals hierna in artikel 1 lid 1 omschreven en zoals aangegeven op de bij deze Koopovereenkomst behorende tekening (BIJLAGE A).
Procesverbaal van Schouw	De door Partijen ter plaatse te maken opname van de feitelijke staat van zowel het Verkochte als de direct aangrenzende openbare grond bij de economische/juridische levering dan wel bij de inbezitstelling indien deze eerder plaatsvindt (BIJLAGE D), waarvan de resultaten in beeld en geschrift zijn vastgelegd door Partijen in een door hen beiden ondertekend document.
Transportdatum	De datum waarop de Akte van levering zal worden verleden.

Koopovereenkomst

Artikel 1

1. Verkoper en Koper hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van een perceel grond te bedrijventerrein Wateringse Veld te Den Haag, gelegen nabij de Sylvain Poonsstraat, kadastraal bekend gemeente Den Haag (GVH39), sectie AY, nummer 5448 (gedeeltelijk) totaal ter grootte van ongeveer 18 are en 52 centiaren, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst als **BIJLAGE A** gehechte tekening, ten gevolge waarvan Verkoper bij deze het Verkochte verkoopt aan Koper die bij deze het Verkochte van Verkoper koopt.

Koopsom

Artikel 2.

1. De Koopsom van het Verkochte is vastgesteld worden aan de hand van het grondbod bij de Inschrijving van € @@, prijspeil 1 januari 2026, exclusief de wettelijk daarover verschuldigde omzetbelasting (BTW) bedraagt, met een indexatie op basis van CPI, maandelijks te indexeren naar en definitief vast te stellen op een nader overeen te komen datum van levering.

2. Het Verkochte omvat 1.852 vierkante meter. De totale koopsom, uitgaande van de Transportdatum zoals hierna in artikel 3 omschreven, bedraagt € @@ exclusief de wettelijk daarover verschuldigde omzetbelasting (BTW). De omzetbelasting bedraagt € @@.

3. Koper dient, conform de eerder overeengekomen reserveringsovereenkomst, tot aan Transportdatum een reserveringsvergoeding te betalen. Deze reserveringsvergoeding bedraagt € @@, en Koper dient dit bedrag binnen twee weken na ondertekening van deze reserveringsovereenkomst te voldoen aan Verkoper. De reserveringsvergoeding wordt nimmer gerestitueerd.

Juridische levering

Artikel 3.

De Akte van levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris:

- Uiterlijk @@ dan wel:
- Zodra de koper een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan heeft verkregen.
- Zoveel eerder of later als Partijen in onderling overleg nader schriftelijk overeenkomen; dan wel
- Indien later, zodra later als Verkoper heeft aangegeven dat het Verkochte Bouwrijp is.

Kosten en belastingen

Artikel 4.

1. De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper en dienen gelijktijdig met de betaling van de Koopsom te worden voldaan.

De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Verkoper.

2. Inzake de onderhavige verkoop is omzetbelasting verschuldigd welke niet is begrepen in de Koopsom en welke volledig voor rekening is van Koper. Deze dient betaald te worden bij de juridische levering van het Verkochte dan wel bij feitelijke dan wel economische ingebruikname van de grond indien deze eerder plaatsvindt.

3. De in deze Koopovereenkomst opgenomen bedragen aan omzetbelasting zijn berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21%), conform de thans geldende bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Bij wijziging van het geldende percentage aan omzetbelasting zal het gewijzigde percentage worden toegepast op de in deze Koopovereenkomst opgenomen bedragen.

Betaling van de Koopsom

Artikel 5.

- 1.** De betaling van de Koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 2.** Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 5.1. bedoeld te voldoen op de derdenrekening van de Notaris vóór het ondertekenen van de Akte van levering, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 3.** Uitbetaling van de Koopsom zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek (de Vormering) aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Waarborgsom, omzetting en terugbetaling

Artikel 6.

- 1.** Koper is bij de ondertekening van deze Koopovereenkomst een Waarborgsom verschuldigd aan Verkoper ter hoogte van 10% van de Koopsom.
- 2.** Koper dient deze Waarborgsom binnen twee weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst rechtstreeks te voldoen/verstrekken aan Verkoper.
- 3.** Over de Waarborgsom wordt geen rente vergoed door Verkoper.
- 4.** Bij juridische levering van het Verkochte zoals hiervoor beschreven in artikel 3 wordt de Waarborgsom automatisch omgezet in een Waarborgsom dienende tot zekerheid van een tijdige en correcte realisering van het Bouwplan en inrichting van het Verkochte.
- 5.** De Waarborgsom wordt geretourneerd, zonder dat Verkoper rente of kosten verschuldigd is, zodra de op het Verkochte te stichten opstallen ter goedkeuring van Verkoper overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen 24 maanden na Transportdatum voor gebruik gereed zijn, de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming is aangelegd en afgescheiden en eventuele vervuilingen en beschadigingen aan het openbare gebied naar tevredenheid van Verkoper zijn verholpen.
- 6.** De Waarborgsom vervalt volledig aan Verkoper indien:

- a. door toerekenbaar handelen of nalaten van Koper, of wegens een risico dat krachtens verkeersopvattingen Koper is aan te rekenen, de juridische levering van het Verkochte later plaats vindt dan in artikel 3 overeengekomen;
 - b. deze Koopovereenkomst vóór juridische levering wordt ontbonden conform het in artikel 16 lid 4 bepaalde;
 - c. de op het Verkochte te stichten opstallen niet ter goedkeuring van Verkoper overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen 24 maanden na Transportdatum voor gebruik gereed zijn, de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming niet is aangelegd en afgescheiden en eventuele vervuilingen en beschadigingen aan het openbare gebied niet naar tevredenheid van Verkoper zijn verholpen.
- 7.** De Koper heeft recht op restitutie van de Waarborgsom, evenwel zonder vergoeding van rente en/of kosten, indien deze Koopovereenkomst conform het in artikel 16 lid 5 bepaalde wordt ontbonden.
- 8.** Onder de Waarborgsom in de zin van dit artikel wordt mede verstaan een ten genoegen van Verkoper gestelde onherroepelijke, onvoorwaardelijk 'first call' bankgarantie zonder einddatum, afgegeven door een erkende Nederlandse bank, conform het als **BIJLAGE F** bijgevoegd model. In geval van een bankgarantie zijn alle leden van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Juridische staat van levering

Artikel 7A.

1. Het Verkochte zal worden overgedragen:

- (i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
- (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze overeenkomst blijkt.

2. Koper heeft via zijn notaris kennisgenomen van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit alle notariële akten van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte heeft verkregen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

3. Indien in de periode tussen de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst en de Transportdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een aanwijzing als bedoeld in de zin van dit artikel zal nimmer leiden tot ontbinding van de Koopovereenkomst.

Feitelijke staat van Levering

Artikel 7B.

Het Verkochte zal worden verkocht in Bouwrijpe staat. Koper verklaart zich ermee bekend dat de draagkracht van de grond van het Verkochte waarschijnlijk zodanig is, dat niet op staal kan worden gefundeerd maar dat paal- of soortgelijke fundering nodig is.

Garanties van Verkoper bij juridische levering

Artikel 8.

Verkoper garandeert, behoudens indien en voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt, behoudens voor zover uit deze overeenkomst anders voortvloeit, vrij van aanspraken tot gebruik en ongevorderd overgedragen;
3. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd cultuurofgoed of beschermde verzameling of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 3.7 van de Erfgoedwet;
 - c. als beschermd cultuurofgoed (stads- of dorpsgezicht) door de gemeente en/of provincie.
4. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan, is niet ter onteigening aangewezen en er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
5. het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen of dat het Verkochte ter onteigening is aangewezen;
6. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
7. ten opzichte van derden bestaan voor Verkoper overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing;
8. de verschenen termijnen van de op het Verkochte betrekking hebbende zakelijke lasten zijn voldaan.

Bestemming, inrichting en gebruik van het Verkochte

Artikel 9.

1. Het Verkochte is bestemd voor @@ conform het Bouwplan van **BIJLAGE E**, één en ander met daarbij behorende terreininrichting en de minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen

terrein, e.e.a. conform de verleende omgevingsvergunning. De Koper is verplicht de minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en in stand te houden, hetgeen als een kwalitatieve verplichting en kettingbeding zal worden verankerd in de Akte van levering.

2. Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel. Het is de Koper niet toegestaan om de voormelde bestemming en/of het gebruik van het Verkochte geheel of gedeeltelijk te wijzigen, tenzij hiertoe door Verkoper voorafgaand schriftelijk ontheffing is verleend. Aan deze ontheffing kunnen door Verkoper voorwaarden worden verbonden.

3. De opstallen dienen conform de verleende omgevingsvergunning te worden gerealiseerd.

4. Alle bedrijfsprocessen, hieronder begrepen het stallen/parkeren van bedrijfswagens, alsmede het stallen containers en ander bedrijfsmatig materiaal, geschieden binnen het Verkochte.

5. Verkoper heeft aangegeven een hoge ambitie te hebben met betrekking tot duurzaamheid, alsmede klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Hiertoe heeft Koper in het Bouwplan (**BIJLAGE E**) aangegeven welke voorzieningen hij gaat uitvoeren bij de realisatie om aan deze ambities te voldoen. Koper zal deze voorzieningen onderhouden en in stand houden.

Milieu

Artikel 10.

1. Er zijn Bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport. Er is op basis hiervan geen reden om aan te nemen dat zich in de Bodem stoffen bevinden, die vanuit milieukundig perspectief een beletsel vormen voor het beoogde gebruik van het Verkochte.

Koper verklaart een kopie van de voormelde bodemrapporten/-gegevens te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze inhoud te aanvaarden, welk bodemrapport/-gegevens als **BIJLAGE B** aan deze koopovereenkomst zijn gehecht.

2. Mocht na juridische levering van het Verkochte blijken dat de Bodem is verontreinigd met andere dan de in het rapport vermelde stoffen of dat de Bodem meer is verontreinigd dan vermeld in de bodemrapporten/-gegevens, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst. Voorts kan en zal Koper Verkoper in dat geval nimmer aanspreken tot het betalen van een schadevergoeding, in welke vorm ook.

3. De Koper is tot het moment van juridische levering van het Verkochte gerechtigd op eigen kosten nadere onderzoeken naar de gesteldheid van de Bodem in te stellen. Indien Koper hiertoe over gaat, is hij verplicht de resultaten van deze nadere onderzoeken onverwijld te overleggen aan Verkoper. Koper is zelf verantwoordelijk voor de afronding van dergelijke aanvullende onderzoeken vóór de Transportdatum. Het niet tijdig beschikbaar zijn van de resultaten van eventuele aanvullende onderzoeken kan nimmer reden zijn voor het uitstellen van de uiterste Transportdatum zoals vastgelegd in artikel 3.

4. Indien en voor zover uit de resultaten van eventuele aanvullende onderzoeken als bedoeld in lid 3 in afwijking van het rapport van **BIJLAGE B** blijkt dat de Bodem verontreinigd is en deze verontreiniging:

- a. is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak; en/of
- b. gelet op het in artikel 9 omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar te achten is;

treden Partijen eerst in overleg teneinde overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder de Koopovereenkomst desondanks doorgang kan vinden, bijvoorbeeld over de kostenverdeling van een bodemsanering waardoor de Bodem alsnog geschikt kan worden gemaakt voor beoogde gebruik.

5. De Koper verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemrapporten/-gegevens van **BIJLAGE B** opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.

Vervreemding

Artikel 11.

1. Het is de Koper niet geoorloofd het Verkochte en de daarop aanwezige bebouwing, voor voltooiing van het Bouwplan, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren met een zakelijk zekerheidsrecht, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper. Verkoper kan hieraan voorwaarden verbinden.

2. Het in het eerste lid genoemde verbod vervalt op het moment dat het Bouwplan is naar genoegen van Verkoper is voltooid, voldoet aan de verleende omgevingsvergunning en is goedgekeurd door de vergunningverlener.

3. Het in het eerste lid genoemde verbod geldt niet voor het bezwaren met het recht van hypotheek en/of in geval van verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

4. De Koper kan op grond van dringende redenen schriftelijk ontheffing van het vervreemdingsverbod bij Verkoper verzoeken, welke dringende redenen te allen tijde goed, schriftelijk onderbouwd dienen te worden. Verkoper heeft afwegingsvrijheid bij het toetsen van dergelijke verzoeken.

[KEUZE] 5. *In afwijking van het in lid 1 t/m 3 genoemde heeft Koper aan Verkoper, conform lid 4, kenbaar gemaakt het voornemen te hebben het door Koper te realiseren Bouwplan te willen te vervreemden aan een eindbelegger in de vorm van een koop- en aannemingsovereenkomst, en verzoekt Verkoper aan die vervreemding haar toestemming te verlenen. Koper draagt in het kader van die contractuele relatie de volledige verantwoordelijkheid jegens de eindbelegger tot realisatie van het plan conform het aan Verkoper kenbaar gemaakte Bouwplan dat als **Bijlage E** aan deze overeenkomst wordt gehecht, en staat er jegens Verkoper voor in dat de vervreemding aan de eindebelegger geen afbreuk zal doen aan de waarborgen die Verkoper middels deze overeenkomst*

en haar algemene voorwaarden heeft gecreëerd voor de kwaliteit, deugdelijkheid en duurzaamheid van de ontwikkelingen op het Verkochte. Koper zal de identiteit van de eindbelegger uiterlijk 4 weken voorafgaand aan de beoogde Transportdatum aan Verkoper kenbaar maken, en Verkoper zal na beoordeling van de identiteit van de eindbelegger haar toestemming voor de vervreemding niet op onredelijke gronden aan Koper onthouden. Een Bibob-toets kan onderdeel uitmaken van de beoordeling door Verkoper.

Kettingbeding annex derdenbeding

Artikel 12.

De Koper is verplicht en zal zich hierbij jegens Verkoper verbinden, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 9 en 11 tot en met 13 van de Koopovereenkomst in de Akte van Levering en vervolgens bij elke volgende overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in artikel 9 en 11 tot en met 13 van de Koopovereenkomst bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 100.000,-) ten behoeve van Verkoper bij het verbreken van het kettingbeding, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Boetes

Artikel 13.

- 1.** Indien de Koper handelt in strijd met artikel 9.2 en met het vervreemdingsverbod van artikel 11, dan is de Koper een eenmalige boete verschuldigd aan Verkoper ter grootte van € 150,- per m² terreinoppervlak.
- 2.** Indien de Koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst, die niet gemeld zijn in lid 1 van dit artikel, is de Koper zonder nadere ingebrekestelling, aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte 1% van het bedrag van de Koopsom, vermeerderd met de BTW, met een minimum van €1000,-, voor elke dag dat de niet nakoming voortduurt.
- 4.** Verkoper is gerechtigd om naast het opleggen van boetes, schadevergoeding en/of nakoming te eisen.

Planning en aanbiedingsplicht

Artikel 14.

- 1.** Koper is verplicht zich bij inrichting van het Verkochte c.q. realisatie van het Bouwplan te houden aan de planning zoals opgenomen in **BIJLAGE E**.

2. Indien Koper niet uiterlijk 12 maanden na het daarvoor in de planning opgenomen moment is gestart met de realisatie van het Bouwplan, dan is Koper verplicht het Verkochte bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan Verkoper.
3. Verkoper dient vervolgens binnen twee maanden na ontvangst van deze aanbieding te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van Koper. Geeft Verkoper hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient Koper het Verkochte vervolgens elke opvolgende zes maanden (zolang niet is gestart met de realisatie) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden bij Verkoper.
4. Indien Verkoper op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door Koper) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt zo spoedig mogelijk juridische levering plaats tegen een nader te bepalen koopsom, welke koopsom nimmer hoger kan zijn dan 80% van de totale Koopsom die Koper aan Verkoper heeft betaald voor het Verkochte, zoals vermeld in artikel 2 van deze Koopovereenkomst.
5. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door Verkoper aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door Koper aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel heeft.
6. Partijen treden in overleg als er sprake is van bewezen overmacht met betrekking de genoemde termijnen in dit artikel en overige artikelen in deze Koopovereenkomst.

Oorspronkelijke staat openbaar gebied

Artikel 15.

1. Voorafgaand aan de start bouw op het Verkochte wordt een Proces-verbaal van de van staat van het Verkochte en belendend Openbaar gebied opgesteld, welke als **BIJLAGE D**, aan deze Koopovereenkomst wordt gehecht.
2. Het betreffende Openbare gebied dient na voltooiing van het Bouwplan in de oorspronkelijke staat zoals vastgesteld in voornoemd Proces Verbaal teruggebracht te worden door Koper. Alle herstelwerkzaamheden in dit kader zijn voor rekening en risico van Koper.
3. Indien de Koper hieraan niet voldoet, is Verkoper bevoegd voor rekening en risico van de Koper het openbaar gebied in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Ontbinding van de Koopovereenkomst

Artikel 16.

1. Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling met daarin gesteld een redelijke termijn om alsnog na te komen, tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden, is de andere partij bevoegd de overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder rechterlijke tussenkomst, te

ontbinden, onverminderd het recht nakoming, kosten- en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de beëindiging.

2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de overeenkomst niet rechtvaardigt.

3. Verkoper heeft het recht de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling en gerechtelijke tussenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:

- a. het faillissement is aangevraagd van Koper of een verzoek tot surseance van betaling ten aanzien van Koper is ingediend;
- b. Koper niet, aan de in artikel 20 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde bouwplicht heeft voldaan.

Een en ander onverminderd het recht van Verkoper om van de Koper nakoming, kosten- en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen.

4. Indien Verkoper gebruik maakt van haar recht op ontbinding als hiervoor bedoeld in lid 1 of lid 3 heeft Koper geen recht op teruggave van de Waarborgsom die alsdan volledig aan Verkoper vervalt.

5. Indien de Koper gebruik maakt van zijn recht op ontbinding als hiervoor bedoeld in lid 1, heeft de Koper recht op volledige restitutie van de Waarborgsom (zonder vergoeding van rente en/of kosten door Verkoper).

6. Partijen verplichten zich over en weer om bij de Akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding en/of vernietiging van de Koopovereenkomst te vragen.

Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Artikel 17.

1. Onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, staat Verkoper ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

2. 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.

Opschortende voorwaarden

Artikel 18.

1. Partijen verklaren geen voorbehouden te maken ten aanzien van deze Koopovereenkomst, hetgeen onverlet laat het in artikel 16 bepaalde.

Slotbepalingen

Artikel 19.

- 1.** Indien enige bepaling van deze Koopovereenkomst nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen volledig van kracht.
- 2.** Partijen zullen in geval van een onverbindend verklaard/vernietigd artikel in onderling overleg dit artikel aanpassen en wel op zodanige wijze, dat het in deze overeenkomst beoogde doel zoveel mogelijk bereikt kan worden en de nietigheid/vernietigbaarheid van de betreffende bepaling wordt opgeheven.
- 3.** Partijen zullen alle mededelingen die zij elkaar dienen te doen op grond van deze Koopovereenkomst schriftelijk doen. Hetzelfde geldt voor eventuele afwijkingen van deze Koopovereenkomst, welke te allen tijde schriftelijk zullen worden vastgelegd.

Bibob

Artikel 20.

- 1.** Op deze Koopovereenkomst is de "Beleidslijn Bibob" van toepassing. Door ondertekening van deze Koopovereenkomst verklaart de Koper kennis te hebben genomen van de Beleidslijn Bibob en de toepasselijkheid ervan. Verkoper acht zich waar het de verkoop van gronden binnen het grondgebied van de gemeente Den Haag betreft gehouden aan de in de beleidslijn Bibob aangegeven kaders jegens de kopende partij.
- 2.** Verkoper kan krachtens de Bibob-Beleidslijn een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 3.** Verkoper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de in lid 2 van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.
- 4.** Er is sprake van de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding indien uit de Bibob-toets een mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a of b van de Wet Bibob en/of van enige ernst als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob blijkt.
- 5.** Verkoper kan de Koopovereenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Koper, door Verkoper aan de Koper op grond van artikel 5 van de Bibob-beleidslijn verstrekte/ het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (nader omschreven in artikel 30 van de Wet Bibob), weigert binnen 30 dagen na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
- 6.** Verkoper kan deze Koopovereenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Koper nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

7. In het geval uit de Bibob-toets blijkt dat er sprake is van een mindere mate van gevaar (als bedoeld in artikel 3 dan wel artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob) en voor zover deze mate van gevaar geen aanleiding is om deze Koopovereenkomst (op grond van dit artikel van de Koopovereenkomst) te ontbinden, kan Verkoper ertoe besluiten om - eenzijdig - extra voorwaarden, van welke aard dan ook, te stellen. Verkoper zal deze extra voorwaarden schriftelijk aan de Koper kenbaar maken.

8. Ontbinding van de Koopovereenkomst op basis van dit artikel kan niet door Verkoper worden ingeroepen nadat de Akte van vestiging is gepasseerd. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na het passeren van de akte.

Domicilie- & rechtskeuze

Artikel 21.

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

2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Termijnen

Artikel 22.

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

Eerdere overeenkomsten

Artikel 23.

Met de ondertekening van deze Koopovereenkomst komen alle eerdere tussen Partijen gesloten overeenkomsten ten aanzien van het Verkochte, met name de Reserveringsovereenkomst, te vervallen, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Aldus door IPP Haaglanden getekend te _____

Op datum: _____

Naam:

Functie:

Aldus door @@ B.V. getekend te _____

Op datum: _____

Naam:

Functie:

De volgende bijlagen behoren onverbrekelijk bij de Koopovereenkomst en maken daar integraal onderdeel van uit. Indien en voor zover sprake is van strijdigheden tussen het in de Koopovereenkomst bepaalde en de bijlagen, prevaleert de Koopovereenkomst:

- A. Uitgiftetekening, kenmerk @@ d.d. @@
- B. Bodemrapporten/-gegevens:
 - 1. @@
 - 2. @@
- C. Planning
- D. Proces-verbaal van de Schouw d.d. @@
- E. Bouw- en inrichtingsplan @@ d.d. @@
- F. Model Bankgarantie
- G. Omschrijving Bouwrijp

Bijlage A: Uitgiftetekening

(separaat bijgevoegd)

Bijlage B: Bodemrapporten/-gegevens

(separaat bijgevoegd)

Bijlage C: Planning

- 1) Levering: @@
- 2) Start bouw: @@
- 3) Oplevering Bouwplan: @@

Bijlage D: Proces-verbaal van de Schouw

(separaat bijgevoegd)

Bijlage E: Bouw- en inrichtingsplan

(separaat bijgevoegd)

Bijlage F: Model Bankgarantie

De ondergetekende:(naam van de bankinstelling)....., gevestigd te verklaart zich zonder voorbehoud onherroepelijk en onvoorwaardelijk en zulks bij wijze van zelfstandige verbintenis garant te stellen voor de nakoming van de verplichtingen door(naam van de instelling die de verplichting moet nakomen)..... - hierna te noemen: de Koper - jegens IPP Haaglanden - hierna te noemen: IPP Haaglanden - ingevolge haar brief nr. en wel ten bedrage van € (in woorden:) uit hoofde van de tussen de Gemeente en de Koper te sluiten overeenkomst inzake, hierna te noemen: de overeenkomst.

De bank voornoemd verbindt zich mitsdien om zonder enig bewijs van verschuldigdheid te verlangen, op eerste schriftelijke vordering van de Gemeente te voldoen door storting of overschrijving op - BANK rekening nr. ten name van IPP Haaglanden, het door de administrateur van de Gemeente op te geven bedrag, van ten hoogste € (in woorden:)

Deze garantie zal geheel noch gedeeltelijk kunnen worden ingetrokken zonder schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Zodra de noodzaak aan deze garantie zal zijn komen te vervallen zal het onderhavige document ten bewijze daarvan aan de ondergetekende bank worden teruggegeven.

....., de

.....

N.B.

Artikel 6 van de Koopovereenkomst geeft aan dat de waarborgsom zonder rente wordt gerestitueerd c.q. betaalbaar gesteld, zodra de grond naar het oordeel van de Gemeente overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik is genomen. In verband daarmee mag de bankgarantie géén einddatum bevatten.

Bijlage G: Omschrijving Bouwrijp

(separaat bijgevoegd)