

## KOOPOVEREENKOMST

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Castricum**, zetelende te Castricum, kantoorhoudende te Castricum, Raadhuisplein 1 (1902 CA), overeenkomstig artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.M.C.W. Quaedflieg, teammanager Vastgoed en Grondzaken, daartoe gemandateerd op grond van het mandaatbesluit 'Bevoegdhedenregeling colleges en burgemeesters BUCH 2020', ingevolge artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester d.d. @@@, hierna te noemen: **"de Gemeente "of "Verkoper"**,

en

2. @@@, statutair gevestigd te @@@, kantoorhoudend @@@, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer @@@, die hierbij rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de bevoegde bestuurder @@@ (geboren @@@), waarvan het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel is opgenomen als **bijlage 1**, hierna te noemen: **"Koper"**

gezamenlijk hierna te noemen: **'Partijen'**

### Overwegende dat:

- de Gemeente eigenaar is van het perceel grond gelegen achter Vaartkant 44 te Limmen, kadastraal bekend, gemeente Limmen, sectie A, nummer 5189 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 1.146 m<sup>2</sup> (hierna te noemen: "het Perceel"). Het Perceel is met groene streeparcering weergegeven op bijgevoegde tekening onder kenmerk @@@ d.d. @@@ als **bijlage 2**;
- op 12 maart 2024 heeft het College van burgemeester en wethouders een voorstel ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Damppegheest Limmen dat door de raad is besloten d.d. 23 mei 2024 (**bijlage** ;
- de Gemeente op @@@ heeft besloten, de gronden met een toekomstige bestemming wonen binnen het project Damppegheest, te verkopen onder nader te bepalen voorwaarden;
- de Gemeente het Perceel openbaar te koop heeft aangeboden voor de realisatie van 8 seniorenwoningen, waarbij Koper als de (enige) gegadigde partij uit de selectieprocedure is gekomen die deze realisatie op zich gaat nemen;
- Koper voornemens is om op het Perceel 8 seniorenwoningen te realiseren;
- de Gemeente zelf een procedure is gestart ten behoeve van de vaststelling van een bestemmingsplan op basis waarvan het Perceel de bestemming "wonen" zal krijgen;
- dat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is;

- de door de Gemeente gemoeide grondexploitatiekosten, die samenhangen met de functiewijziging van het Perceel zijn verdisconteerd in de verkoopprijs zoals genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst waarmee het verplichte kostenverhaal uit de Wro is verzekerd. Er wordt geen separate anterieure overeenkomst tussen Partijen gesloten;
- De verkoopprijs voor het Perceel is na voorbehoud van gunning door het college van Burgemeester en Wethouders bepaald door het hoogste bod na inschrijving;
- Koper voor eigen rekening en risico de 8 seniorenwoningen realiseert binnen de kaders van het onherroepelijke bestemmingsplan en binnen de kaders zoals aangegeven in het Plan;
- Partijen in het licht van het bovenstaande het volgende met elkaar overeenkomen.

#### Artikel 1 Het Perceel

De Gemeente verkoopt aan de Koper, die bij deze koopt van de Gemeente het Perceel, gelegen achter Vaartkant 44 te Limmen, kadastraal bekend gemeente Limmen, sectie A, nummer 5189 (gedeeltelijk), groot circa 1.146 m<sup>2</sup>, waarvan de begrenzing schetsmatig is aangegeven op de slechts ter oriëntering van Partijen dienende verkooptekening die als **bijlage 2**, bij deze overeenkomst is gevoegd.

#### Artikel 2 De koopsom

1. Deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van € @@@ (zegge: @@@ euro) exclusief de over de overdracht wettelijk verschuldigde belastingen en kosten koper.
2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht van het Perceel, waaronder begrepen de wettelijk verschuldigde belastingen, de notariële kosten en het kadastrale recht, het opmaken van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventuele aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van Koper.
3. De koopprijs heeft prijspeil 1 januari 2025 en wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst op 1 januari 2026 geïndexeerd tot de notariële overdracht conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. Betaling van de koopsom voor het Perceel vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van het Perceel, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris op basis van een door de notaris opgestelde nota van afrekening.

#### Artikel 3 Zakelijke lasten en belastingen

Alle zakelijke lasten en belastingen komen per 1 januari, volgend op de datum van de notariële overdracht van het Perceel, voor rekening van Koper.

#### Artikel 4 Over- en ondermaat

Een verschil tussen de grootte van het Perceel, zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld en de grootte zoals die in deze koopovereenkomst is vermeld geeft geen aanleiding tot verrekening van onder- en overmaat en zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen.

#### Artikel 5 Gebruiksbeplating

1. De Koper verklaart dat hij het Perceel uitsluitend zal aanwenden voor het realiseren van 8 seniorenwoningen binnen de kaders van het omgevingsplan.
2. De Gemeente verklaart hierbij dat het haar niet bekend is dat het onder lid 1 genoemde gebruik van het Perceel op privaatrechtelijke gronden niet zal kunnen worden toegestaan.

#### Artikel 6 Zakelijke rechten e.d.

De Gemeente heeft een erfdiensbaarhedenonderzoek verricht voor het Perceel. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen kenbare zakelijke rechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, overige lasten en beperkingen op het Perceel rusten.

#### Artikel 7 Bodem

1. Om de bodemkwaliteit in beeld te brengen is er een verkennend- en nader bodem- en asbest-onderzoek verricht door bureau Prommenz op het Perceel waarvan de resultaten zijn verwerkt in een rapportage onder kenmerk P 250069 d.d. 24 juli 2024 die is bijgevoegd als **bijlage 3**. Hieruit is onder meer gebleken dat de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor een gebruik als bedoeld in artikel 5 lid 1.
2. Het is de Gemeente niet bekend dat er in de bodem van het perceel ondergrondse tanks en/ of andere ondergrondse objecten aanwezig zijn.
3. Koper aanvaardt het perceel wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de notariële overdracht. Koper is niet aansprakelijk voor verontreinigingen die al dan niet uit de onder lid 1 genoemde rapportage blijken en of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor Verkoper, ongeacht of de verontreiniging anders of meer is dan uit de vorengenoemde rapportage. De milieukundige toestand van het Perceel, waaronder begrepen de bodem, het grondwater en de in eventueel in de bodem aanwezige objecten kan niet leiden tot aanpassing van de koopprijs of andere wijziging van de voorwaarden waaronder deze koopovereenkomst tot stand is gekomen tenzij blijkt dat de bodem in milieuhygiënisch opzicht niet geschikt is voor het gebruik als bedoeld in artikel 5 lid 1. Verkoper levert het perceel in bouwrijpe staat zoals omschreven in artikel 8 lid 1.

#### Artikel 8 Staat van de te leveren Perceel

1. Het Perceel wordt bij eigendomsoverdracht aan Koper overgedragen in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp wordt in dit artikel verstaan: de te verrichten werkzaamheden welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen, dit betreft in ieder geval:
  - a. het treffen van noodzakelijke maatregelen zoals bodem- en saneringsonderzoek om de bodem geschikt te maken voor het toekomstig gebruik, inclusief eventuele bodemsanering;
  - b. het indien en voor zover nodig slopen en verwijderen van de op het Perceel aanwezige bebouwing en het afvoeren van de materialen;
  - c. het kappen en verwijderen van begroeiing, bosschage en bomen na verleende kapvergunning;

- d. het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende infrastructuur, nutsvoorzieningen en oorzaken die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
  - e. aanleg van de hoofdriolering (HWA en DWA) en aansluiting daarvan op bestaande situatie;
  - f. aanleg van bouwwegen;
  - g. geschikt maken van het nutstracé (zandcunet).
2. Het Perceel zal aan de Koper worden geleverd vrij van huur en of andere gebruiksrechten.

#### Artikel 9           Kabels en leidingen

In het te leveren perceel liggen geen kabels en leidingen. De overzichtskaart van de KLIC-melding is als **bijlage 4** aan de overeenkomst gehecht.

#### Artikel 10          Instandhouding parkeerplaatsen

1. Koper verplicht zich om op het Perceel parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, te behouden en te onderhouden conform de op 13 maart 2025 onder nummer 106564 in het Gemeenteblad van Castricum gepubliceerde Nota Parkeernormen 2025.
2. Bij overtreding of niet nakoming van het in lid 1 gestelde, is Koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 14 dagen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (zegge : tweehonderdvijftig euro) per dag dat de overtreding duurt, respectievelijk voortduurt onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of verdere schadevergoeding te eisen.
3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om het bepaalde in dit artikel onder lid 1 en 2 - bij wijze van derdenbeding - bij elke vervreemding van het gehele danwel gedeeltelijke Perceel, alsmede bij de verlening van een beperkt recht daarop, aan de opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in dit artikel onder lid 1 en 2 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/ of vergoeding van de meerdere schade te vorderen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

#### Artikel 11          Waarborgsom

De waarborgsom ad 10% van het bedrag van de inschrijving (zegge: @@@ euro @@@eurocent) dient binnen 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan. De betaling van de waarborgsom dient plaats te vinden op de derdengeldenrekening van @@@ (**naam notariskantoor**)

#### Artikel 12          Bankrekeningnummer

De betaling van de koopsom door de notaris als bedoeld in artikel 16 dient plaats te vinden op bankrekeningnummer NL84BNGH0285096877 ten name van de gemeente Castricum onder vermelding van 'aankoop perceel ten behoeve van de realisatie van 8 seniorenwoningen '.

### Artikel 13 Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

1. Als gevolg van realisatiewerkzaamheden ten behoeve van de 8 seniorenwoningen kan er schade optreden. Koper zal de redelijke schade aan eigendommen van derden die is ontstaan of verergerd door toerekenbaar onrechtmatig handelen van Koper (of degenen die in haar opdracht werkzaamheden verrichten) vergoeden. Daarnaast zal Koper en/of zijn eventuele (onder)aannemer een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) afsluiten om schade aan het werk te dekken. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden in verband met schade als gevolg van de realisatiewerkzaamheden voor zover die door Koper worden uitgevoerd. Koper streeft ernaar om het herstellen van de ontstane schade uit te voeren binnen een redelijke termijn.
2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van de bouw van de seniorenwoningenontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (bestaande openbare ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de bouw door de ontwikkelaar een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Perceel wordt vastgelegd.
3. Uitgangspunt bij het herstellen van schade door en voor rekening en risico van Koper is dat deze binnen een redelijke termijn worden vergoed.

### Artikel 14 Overlast

Koper is gedurende de realisatie van de 8 seniorenwoningen gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Perceel gelegen eigendommen in redelijkheid te beperken. De maatregelen worden in overleg met de Gemeente bepaald. Dit artikel is uitdrukkelijk geen derdenbeding. Dit geldt ook voor de aan- en afvoer naar de bouwplaats, die zal plaatsvinden met zo min mogelijk overlast voor derden.

### Artikel 15 Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van het de procedure en de realisatie van de 8 seniorenwoningen aan de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning.
2. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

### Artikel 16 Notariële overdracht

De notariële overdracht van het Perceel dient te geschieden uiterlijk binnen een maand, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning op basis waarvan de 8 seniorenwoningen kunnen worden gerealiseerd, ten overstaan van notaris kantoor **@@@ (naam notariskantoor)**.

### Artikel 17 Ontbinding

1. Indien Koper niet binnen 6 maanden na gunninggeworden een ontvankelijke aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning ter uitvoering en realisatie van de seniorenwoningen heeft de Gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden.
2. De waarborgsom wordt uitsluitend in het geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel zo snel als redelijk mogelijk is door de Gemeente teruggestort aan de Koper.
3. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op welke grond dan ook, dan zijn alle door de Koper gemaakte (en nog te maken) kosten voor rekening (en risico) van Koper. Gemeente is niet gehouden tot het vergoeden van welke schade, kosten en/of interesten dan ook.
4. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, is de Gemeente vrij het Perceel aan een ieder te verkopen, onder welke voorwaarden dan ook. De Gemeente is dan geen enkele vergoeding verschuldigd aan Koper.

#### Artikel 18 Verplichting tot teruglevering

1. Indien Koper niet binnen achttien (18) maanden nadat sprake is van een onherroepelijke vergunning voor de realisatie van 8 seniorenwoningen, is aangevangen met de bouw van de seniorenwoningen, heeft de Gemeente recht op teruglevering van het Perceel dat zij op grond van deze overeenkomst aan Koper heeft geleverd.
2. In het geval als bedoeld onder lid 1 zal de Gemeente na het verstrijken van voornoemde termijn van achttien (18) maanden, aan Koper schriftelijk mededelen dat zij van haar recht op teruglevering gebruik wenst te maken.
3. Het Perceel zal binnen een (1) maand na ontvangst van bedoelde mededeling worden geleverd in de oorspronkelijke staat waarin zij zich bevond ten tijde van de levering aan Koper en voorts onder dezelfde voorwaarden waaronder Koper de gronden heeft verkregen, tenzij deze voorwaarden voor de Gemeente onredelijk bezwarend zijn.
4. De Gemeente is de door Koper betaalde koopsom verschuldigd ten tijde van de notariële levering aan Koper, waarover geen rente wordt berekend en die niet wordt geïndexeerd. De kosten van de teruglevering zijn voor rekening van Koper. De koopsom wordt uiterlijk per de datum notariële levering voldaan.
5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om het bepaalde in dit artikel onder de leden 1, 2, 3 en 4 – bij wijze van een derdenbeding- bij de overdracht van het gehele danwel gedeeltelijke Perceel, alsmede bij de verlening van een beperkt recht daarop, aan de opvolgend koper en/ of beperkt gerechtigden op te leggen en daartoe het in dit artikel onder lid 1, 2, 3 en 4 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro) en met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/ of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.
6. Voorts is Koper c.q. zijn rechtsopvolgers, een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro) verschuldigd per niet doorgelegde verplichting zoals bedoeld in lid 5, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/ of vergoeding van meerdere

schade te eisen tenzij het beding is uitgewerkt.

#### Artikel 19 Boetebepaling

Indien Koper, nadat deze door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is Koper, onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,-- (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag waarin hij - na behoorlijke ingebrekestelling met een termijn van 14 dagen en vermelding van de specifieke bepaling uit deze overeenkomst die niet wordt nagekomen - in gebreke blijft met een maximum van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro). Het vorenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de Koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.

#### Artikel 20 Communicatie

1. Koper is verantwoordelijk voor de afstemming van de uitvoering van de bouw van 8 seniorenwoningen met de omgeving en andere belanghebbenden.
2. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het de realisatie van het Plan.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van de planologische procedure.

#### Artikel 21 Overdracht contractpositie

Het is de Koper niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/ van Koper wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Koper haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

#### Artikel 22 Indexering boeten

De in deze overeenkomst vermelde boeten worden jaarlijks, en voor het eerst op 1 januari 2026, geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer, volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) Het gewijzigde bedrag wordt berekend volgens de volgende formule: het gewijzigde bedrag is gelijk aan het geldende bedrag op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast gedeeld door het

indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

#### Artikel 23      Bibob-verklaring ('integriteitsclausule')

1 Koper verklaart kennis te hebben genomen van de 'Beleidsregel Wet Bibob 2021 (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) voor de gemeente Castricum' en dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst géén integriteitsrisico op Koper (noch aan Koper gelieerde partijen) van toepassing is.

2. De Gemeente heeft het recht om Koper zowel voorafgaand als gedurende de looptijd van een overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Het invullen van een Bibob-vragenformulier maakt onderdeel uit van deze screening. Na een screeningsonderzoek kan de Gemeente besluiten om een Bibob-procedure op te starten en/of overwegen om het Landelijk Bureau Bibob om advies te vragen. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal Koper deze medewerking op eerste verzoek verlenen.

3. De Gemeente kan deze overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Partijen onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Koper niet voldoet aan de gestelde eisen zoals vermeld in de beleidsregel als genoemd in lid 1, of aan de Wet Bibob.

4. Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.

#### Artikel 24      Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
2. Op de overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
3. Op alle in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### Artikel 25      Bijlagen

De hieronder vermelde bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de tekst van deze overeenkomst, prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

1. Uittreksel Kamer van Koophandel
2. Verkooptekening kenmerk @@@ d.d. @@@
3. Actualisatie bodemrapport bureau Prommenz nummer P 250069 dd. 24 juli 2025
4. Overzicht kabels en leidingen (Klic-melding)
5. Planning

Aldus opgemaakt en getekend

te ....., d.d. september 2025

te Castricum, d.d. september 2025

de Koper,

de gemeente Castricum,

.....

.....

(E.M.C.W. Quaedflieg)