

OVEREENKOMST VAN KOOP

Bleek 2 te Woerden

De ondergetekenden:

- I. **Gemeente Woerden**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende Blekerijlaan 14, 3447 GR te Woerden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50177214 (de **Verkoper** of de **Gemeente**), handelende ter uitvoering van collegebesluit d.d..... (kenmerk:) hierbij vertegenwoordigd door ondergetekende, burgemeester V.J.H. Molkenboer;
- II. **Politie**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, tevens Rechtspersoon met een Wettelijke Taak (RWT), kantoorhoudende Nieuwe Uitleg 1, 2514 BP te 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57096317 (de **Koper** of de **Politie**), hierbij vertegenwoordigd door, woonplaats kiezende ten voormelde kantore te 's-Gravenhage, directeur Politie Diensten Centrum (PDC), op grond van het mandaatbesluit Politie januari tweeduizend vierentwintig vertegenwoordigende de korpschef van de Politie;

Verkoper en Koper hierna ook te noemen: **Partijen**.

nemen in aanmerking:

- A. dat de huidige huisvesting van het teambureau van de Politie te Woerden is gelegen aan de Houttuinlaan 10 te 3447 GM Woerden;
- B. dat de Gemeente en de Politie sinds 2017 met elkaar in gesprek zijn over de mogelijke herhuisvesting van genoemd teambureau;
- C. dat de Gemeente eigenaar is van de Locatie, die geschikt is voor de realisatie van een politiebureau;
- D. dat op 28 januari 2021 door de Gemeente is besloten dat de Gemeente in samenspraak met de Politie een gebouw zal laten ontwerpen en vervolgens in opdracht van de Gemeente zal worden gerealiseerd , te weten het Politiebureau, teneinde het Politiebureau te verhuren aan de Politie;
- E. dat met het oog op de verhuur van het Politiebureau er door de Gemeente opdracht is gegeven aan een architect, om op basis van een programma van eisen van de Politie een gebouwonwerp te maken;
- F. dat deze architect, in overleg met de Politie, een definitief ontwerp van het Politiebureau heeft vervaardigd, met welk definitief ontwerp de Politie heeft ingestemd;

- G. dat de Gemeente op basis van dit definitief ontwerp de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft opgesteld;
- H. dat Partijen medio 2023 overleg hebben gevoerd over de inhoud van een samenwerkingsovereenkomst ter vastlegging van afspraken over o.a.
- vaststelling van het definitieve ontwerp van het Politiebureau;
 - uitgangspunten/voorwaarden inzake verhuur van het Politiebureau door de Gemeente aan de Politie;
 - verdeling van (voorbereidings)kosten indien de Politie zou afzien van huur van het Politiebureau;
- I. dat alvorens de inhoud van genoemde samenwerkingsovereenkomst door Partijen formeel zou worden geaccordeerd en ondertekend, de Politie door een andere/derde partij de mogelijkheid geboden kreeg om elders een gebouw te kopen en dat de Politie eind 2023 heeft geconcludeerd dat het gebouw van deze andere/derde niet voldeed aan de gestelde Politie-eisen en dat deze locatie niet tijdig geschikt en betaalbaar gemaakt kon worden voor Politie-doeleinden;
- J. dat de Politie zich vervolgens bereid heeft verklaard alsnog met de Gemeente een overeenkomst te sluiten over de Locatie en het te realiseren Politiebureau, onder de voorwaarde dat de Gemeente bereid is tot verkoop in plaats van verhuur van de Locatie en verkoop in plaats van verhuur van het te realiseren Politiebureau;
- K. dat de Gemeente bereid is de realisatie van het Politiekantoor te faciliteren en in dat kader aan de te selecteren aannemer de opdracht te geven tot realisatie van het Politiebureau overeenkomstig het TO en de Omgevingsvergunning. De Gemeente verkoopt aan de Politie de Locatie en het Politiebureau (hierna: het Verkochte) overeenkomstig het daartoe bepaalde in deze Koopovereenkomst. Levering van het Verkochte is gelijktijdig met de bouwkundige oplevering van het Politiebureau door de Aannemer aan de Gemeente;
- L. dat het Verkochte op de Leveringsdatum aan de Politie wordt overgedragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt met alle bekende en onbekende, zichtbare en verborgen gebreken. Koper aanvaardt het Verkochte in de juridische, fiscale, technische, bouwkundige en/of milieukundige toestand waarin het Verkochte zich bevindt, met uitzondering van hetgeen de Gemeente jegens de Politie heeft gegarandeerd en/of verklaard in deze Koopovereenkomst waaronder in het bijzonder begrepen het bepaalde in artikel 6, 7, 14 en 15 van deze Koopovereenkomst. Het voorgaande brengt in ieder geval met zich mee dat de Gemeente na de Leveringsdatum jegens de Politie niet meer aansprakelijk is voor enig technische en/of bouwkundige gebreken in, op of aan het Verkochte. De Gemeente draagt alle aanspraken die zij heeft/zou kunnen hebben op de Aannemer op de Leveringsdatum over op de Politie. De Politie kan alsdan de Aannemer rechtstreeks aanspreken;

- M. dat Partijen zijn overeengekomen dat de Politie verantwoordelijk is voor de aanvraag en het tijdig verkrijgen van alle benodigde (publiekrechtelijke) toestemmingen en/of vergunningen ter zake het Politiebureau, waaronder de gebruiksvergunning. In dat kader heeft de Politie in het najaar van 2023 met het oog op de verhuur dan wel verwerving van het Politiebureau de door de Gemeente opgestelde aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend. Partijen zijn overeengekomen dat deze omgevingsvergunning op naam van de Gemeente wordt gesteld;
- N. dat Partijen teneinde te voldoen aan de gewenste (en overigens publiekrechtelijk vereiste) mogelijkheden om voertuigen te parkeren op [invullen datum] een overeenkomst hebben gesloten die voorziet in afspraken met betrekking tot het gebruik van grondeigendom van Verkoper ten behoeve van betreffende voertuigen en dat deze overeenkomst bij deze Koopovereenkomst is gevoegd als **bijlage 10**;
- O. dat de Gemeente bereid is de door de Politie gewenste verkoop van de Locatie met het daarop te realiseren Politiebureau mogelijk te maken, mits alle kosten die gemoeid zijn met de verkoop van de Locatie en de realisatie en de verkoop van het Politiebureau voor rekening van de Politie komen;
- P. dat Partijen in de aanloop naar onderhavige koopovereenkomst (hierna: Koopovereenkomst) op 12 februari 2024 de Intentieovereenkomst hebben gesloten die als **bijlage 2** bij deze Koopovereenkomst is gevoegd;
- Q. dat Partijen ter uitvoering van het bepaalde in de Intentieovereenkomst thans de Koopovereenkomst wensen te sluiten, in welke Koopovereenkomst zij afspraken vastleggen inzake de beoogde koop en verkoop van het Verkochte.

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Definities

- 1.1. In deze Koopovereenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer:

De partij(en) die in opdracht van Verkoper belast is/zijn met de realisatie van het Politiebureau.

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:

het als bijlage 8 aan deze Koopovereenkomst gehecht bodemonderzoek (inclusief saneringsplan) d.d. 19 februari 2024.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Inschrijvingsdatum:

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

Intentieovereenkomst:

de op 12 februari 2024 door Partijen gesloten intentieovereenkomst.

Gemeente:

de gemeente Woerden voornoemd.

Kadaster:

de dienst voor het kadaster en openbare registers.

Koop:

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

Koopovereenkomst:

de onderhavige koopovereenkomst inclusief de Bijlagen.

Koopprijs:

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

Koper:

de Politie 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 wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

Leveringsdatum:

de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden.

Locatie:

het perceel aan de Bleek 2 te 3447 GV Woerden, kadastraal bekend gemeente

Woerden, sectie A, nummer 4433, groot duizend zeventienhonderd vijfendertig vierkante meter (1.735 m²), zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening.

Notaris:

een (toegevoegd) notaris dan wel diens waarnemer verbonden aan Nysingh advocaten - notarissen N.V., met zetel te Utrecht, mede kantoor houdende te Arnhem en Zwolle, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden.

Oplevering en Opleveren

het goedkeuren en vaststellen dat het Politiebureau voldoet aan de omschrijving in het TO dat bij deze Koopovereenkomst als **bijlage 5** is gevoegd, niettegenstaande de overeengekomen wijzigingen conform het wijzigingsprotocol als weergegeven in het Plan van Uitvoering (**bijlage 7**).

Omgevingsvergunning:

de voor realisatie van het Politiebureau afgegeven omgevingsvergunning d.d., met kenmerk, welke bij de ondertekening van de Koopovereenkomst onherroepelijk is en bij deze Koopovereenkomst gevoegd als **bijlage 6**;

Partij:

Verkoper of Koper.

Partijen:

Verkoper en Koper.

Politie:

de Politie voornoemd.

Politiebureau:

het op de Locatie conform het TO (bijlage 5) en de Omgevingsvergunning (bijlage 6) door de Aannemer in opdracht van de Gemeente te realiseren gebouw met overige terreininrichting zoals weergegeven op de Inrichtingstekening die als **bijlage 4** bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.

Planning

de planning die als **bijlage 9** aan deze Koopovereenkomst is gevoegd.

Sluitdatum:

de datum waarop deze Koopovereenkomst door beide Partijen is ondertekend.

TO:

het als **bijlage 5** aan deze Koopovereenkomst gehechte (en eventueel op grond van het bepaalde in deze overeenkomst en bijbehorende Plan van Uitvoering op onderdelen te wijzigen) technisch ontwerp, inclusief het bestek en alle daartoe behorende bijlagen en de aanbestedingsstukken en mede omvattende de tussen

Partijen overeengekomen garanties en overige eisen ten aanzien van de realisatie van het Politiebureau.

Verkochte:

1. De Locatie
2. Het Politiebureau

Verkoper:

de gemeente Woerden voornoemd.

Verkrijgingakte I:

de akte van levering op 9 augustus 1993 verleden voor mr. G.H.A. Warning, notaris te Woerden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van het Kadaster, destijds gehouden te Utrecht, op 9 augustus 1993 in deel 7647 nummer 45.

Verkrijgingakte II:

de akte van levering op 9 augustus 1993 verleden voor mr. G.H.A. Warning, notaris te Woerden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van het Kadaster, destijds gehouden te Utrecht, op 9 augustus 1993 in deel 7648 nummer 1.

Wijziging:

Een wijziging van / aanvulling op het TO, zoals nader omschreven in artikel 12 van deze Overeenkomst en in het Plan van Uitvoering dat als **bijlage 7** bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.

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

2. Koop, bij het Verkochte horende zaken

- 2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:
het Verkochte, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Koopovereenkomst.

3. Koopprijs, betaling, verrekening lasten

- 3.1. De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt **[€ 8.916.000,-](zegge: acht miljoen negenhonderdzestienduizend)**, inclusief eventuele verschuldigde omzet- c.q. overdrachtsbelasting, e.e.a. onverminderd wijzigingen van de Koopprijs voortvloeiende uit Wijzigingen.
- 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,

ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.

- 3.3. Koper zal de Koopprijs betalen overeenkomstig het als **bijlage 3** aan deze Koopovereenkomst gehechte (betaal-)termijnschema.
- 3.4. Al hetgeen Koper overigens ter zake van deze Koop verschuldigd is, dient op de Kwaliteitsrekening te worden gestort en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.
- 3.5. Uitbetaling van het op de Kwaliteitsrekening betaalde deel van de Koopprijs zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheken 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.
- 3.6. Partijen gaan er van uit dat op hun relatie ingevolge deze Koopovereenkomst niet van toepassing is de Wet Ketenaansprakelijkheid (Wet van 4 juni 1981, Staatsblad 1981, nr. 370). Indien dit anders mocht blijken te zijn vrijwaart de Verkoper de Koper voor elke aanspraak van enige bevoegde autoriteit ter zake, onder de verplichting van Koper om Verkoper binnen uiterlijk 5 werkdagen na kennisneming van dergelijke aanspraken hieromtrent schriftelijk te informeren en om de Verkoper in staat te stellen om voor eigen rekening en risico doch zo nodig op naam van Koper rechtsmaatregelen te nemen ter zake van bedoelde aanspraken.

4. Kosten en belastingen

- 4.1. De kosten in verband met het opstellen van deze Koopovereenkomst zijn voor rekening van Koper en Verkoper, ieder voor zich. Alle kosten in verband met de levering van het Verkochte, waaronder in ieder geval begrepen de notariële en kadastrale kosten, zijn voor rekening van 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 dat wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd zal zijn, omdat de levering van het Verkochte op de Leveringsdatum kwalificeert als de levering van een gebouw vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 4.4. De overdrachtsbelasting, indien verschuldigd, is voor rekening van Koper.

5. Planning, levering en bouwkundige oplevering

- 5.1. Aan deze Koopovereenkomst is als **bijlage 9** gehecht een planning voor realisatie van

het Politiebureau. Verkoper zal zich maximaal inspannen om realisatie van het Politiebureau zoveel mogelijk overeenkomstig deze planning te laten plaatsvinden, met dien verstande dat Koper verantwoordelijk is voor de tijdige aanvraag en het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of overige publiekrechtelijke toestemmingen.

- 5.2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, vindt levering van het Verkochte overeenkomstig het TO en de Omgevingsvergunning plaats gelijktijdig met bouwkundige oplevering - hieronder wordt begrepen de goedkeuring als bedoeld in § 9 lid 3 UAV 2012 door de Gemeente met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4 van deze Koopovereenkomst - van het Politiebureau aan de Gemeente.
- 5.3. Partijen geven de Notaris opdracht om na het verlijden van de Leveringsakte een afschrift daarvan te doen inschrijven in het Kadaster. Vanaf de Leveringsdatum komen alle verschuldigde belastingen, kosten, rechten, retributies en overige lasten met betrekking tot de Locatie voor rekening van de Ontwikkelaar. Indien voor bepaalde lasten nog geen aanslag is opgesteld, wordt het bedrag daarvan door de Gemeente geschat op basis van de meest recente aanslagen. Indien na Leveringsdatum blijkt dat de daadwerkelijk aanslag afwijkt van de schatting, vindt tussen Partijen geen verrekening plaats.
- 5.4. De Gemeente zal de Politie tijdig en schriftelijk informeren over de datum en het tijdstip waarop een eventuele vooroplevering en bouwkundige oplevering van het Politiekantoor plaatsvindt. Het is de Politie toegestaan bij de eventuele vooroplevering en bouwkundige oplevering van het Politiekantoor aanwezig te zijn en aan en in overleg met de Gemeente suggesties te doen voor het al dan niet goedkeuren van het werk en voor eventuele opleveringsgebreken die moeten worden benoemd in het proces-verbaal van oplevering van de Aannemer. Uitgangspunt is dat de Gemeente aan de suggesties van de Politie gevolg geeft richting de Aannemer, tenzij dat in redelijkheid en/of vanwege haar moverende redenen niet van de Gemeente kan worden verlangd.

6. Rechten, aanspraken, lasten, beperkingen

- 6.1. Verkoper garandeert de eigendom van de Locatie te hebben verkregen blijkens Verkrijgingsakte I en Verkrijgingsakte II.
- 6.2. Verkoper zal:
- a) het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;

- b) met betrekking tot het Verkochte eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is;
 - c) het Verkochte overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten);
 - d) de roerende zaken, die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, overdragen vrij van pandrechten en beslagen.
- 6.3. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet is bezwaard met beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, met uitzondering van hetgeen is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
- 6.4. Het is Verkoper niet bekend dat er erfdienstbaarheden zijn ten laste van het Verkochte zijn die niet zijn ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
- 6.5. Verkoper garandeert dat hij geen partij is geweest bij de verlening van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ter zake waarvan de notariële akte nog in het Kadaster moet worden ingeschreven.
- 6.6. In Verkrijgingsakte I en Verkrijgingsakte II zijn diverse verplichtingen (kettingbedingen) geciteerd, welke aan de Gemeente zijn opgelegd en door de Gemeente zijn aanvaard. De Gemeente zal in overleg met de Notaris onderzoeken in hoeverre het mogelijk is deze verplichtingen (kettingbedingen) niet aan Koper op te leggen, met dien verstande dat de Gemeente in ieder geval niet gehouden is afstand te doen van bedingen die niet (uitsluitend) ten gunste van de Gemeente zijn bedongen en/of waarvoor de medewerking van de derde partij voor vereist is.
- 6.7. Indien blijkt dat de metrages van het Politiekantoor vermeld door Verkoper, het TO of opgenomen in de definitie van het Politiekantoor niet correct zijn, kunnen Koper noch Verkoper daaraan enige rechten aan ontleen. Hetzelfde geldt ook in het geval van grensoverschrijdende bebouwing, onjuiste opgave van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO), afwijkingen van het bestemmingsplannen, voorschriften (waaronder (beheers-)verordeningen), (milieu)vergunningen en / of andere overheidsvoorschriften, afwijkingen van bestekken en afwijkingen van eisen die voortvloeien uit notariële akten en het gebruik van het Verkochte.

7. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

- 7.1. Verkoper garandeert dat op de Sluitdatum ten aanzien van het Verkochte geen lasten en beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan dan wel bij beschikking op te leggen gedoogplichten als bedoeld in artikel 10.3 Omgevingswet bestaan, behoudens de navolgende beperkingen:
- een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming,

betrokken bestuursorgaan: Provincie Utrecht, afkomstig uit de inschrijving in het Kadaster op 6 augustus 2019 in deel 76004 nummer 170; en

- Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, datum in werking 1 juli 2019, betrokken bestuursorgaan: de Gemeente, afkomstig uit de inschrijving in het Kadaster op 28 oktober 2020 in deel 79444 nummer 120, verband houdende met de inschrijvingen in het Kadaster op 15 februari 2022 in deel 83642 nummer 48 en 83642 nummer 44.

- 7.2. Indien in de periode tussen de Sluitdatum en de Leveringsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de beperkingenregistratie 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.

8. Aansprakelijkheid Verkoper na Leveringsdatum

- 8.1. Het Verkochte op de Leveringsdatum aan de Politie wordt overgedragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt met alle bekende en onbekende, zichtbare en verborgen gebreken en in de alsdan geldende gebruiksstaat. Koper aanvaardt het Verkochte in de juridische, fiscale, technische, bouwkundige en/of milieukundige toestand waarin het Verkochte zich bevindt, met uitzondering van hetgeen de Gemeente jegens de Politie heeft gegarandeerd en/of verklaard in deze Koopovereenkomst waaronder in het bijzonder begrepen artikel 6, 7, 14 en 15 van deze Koopovereenkomst.
- 8.2. Het voorgaande brengt uitdrukkelijk met zich dat na de Leveringsdatum Verkoper niet meer aansprakelijk is jegens Koper voor enige tekortkoming in de technische en/of bouwkundige staat van het Verkochte, waaronder tevens begrepen een ontwerpfout, in de ruimste zin des woords. Op de Leveringsdatum zal Verkoper alle aanspraken die zij heeft/zou kunnen hebben ter zake het Verkochte overdragen aan Koper, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 en 10 van deze Koopovereenkomst.

9. Overgang aanspraken

- 9.1. 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, waaronder met name de in het TO opgenomen garanties en overige rechten uit de tussen Verkoper en de met ontwerp en/of realisatie van het Politiebureau belaste adviseurs en aannemers, zijn in de Koop begrepen en worden hierdoor op de Leveringsdatum overdragen door Verkoper aan Koper.
- 9.2. Is voor de overgang van een of meer aanspraken een overdracht nodig dan zal Verkoper op eerste verzoek van Koper (na de Leveringsdatum) meewerken aan de overdracht van het betreffende recht.

- 9.3. De rechten waarnaar hiervoor wordt verwezen omvatten – indien van toepassing en voor zover mogelijk – tevens publiekrechtelijke vergunningen die van toepassing zijn op het Verkochte. Indien een wijziging van de naam waarop een dergelijke vergunning is geregistreerd wenselijk of vereist is met betrekking tot de overdracht van het Verkochte, zal Verkoper – voor zover mogelijk – op eerste verzoek van Koper meewerken aan een dergelijke naamswijziging. Alle kosten die in verband hiermee redelijkerwijs voor Verkoper kunnen ontstaan, zijn voor rekening van Koper.
- 9.4. Indien aanspraken, als bedoeld in Artikel 9.1 van deze Koopovereenkomst, niet overdraagbaar (blijken te) zijn, treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie met dien verstande dat de Gemeente zich zal inspannen om voor rekening van de Politie de aanspraken die de Politie jegens de in dat artikel bedoelde derden geldend wil maken, geldend te maken.

10. Aanneemovereenkomst en garanties

- 10.1. Alle garanties die de Aannemer verleent op het Verkochte, althans het Politiebureau, zullen uiterlijk bij juridische levering door de Aannemer worden verstrekt aan Koper, samen met de andere door haar aan Koper af te geven stukken. De af te geven garanties dienen – voor zover mogelijk – op naam van Koper te worden gesteld en dienen te zijn afgegeven door de Aannemer. De garanties dienen overdraagbaar te zijn van Verkoper/Koper op diens rechtsopvolger(s). De concept-aannemingsovereenkomst maakt deel uit van de TO-documenten die bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

11. Feitelijke staat, aflevering van het Verkochte

- 11.1. 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.
- 11.2. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig gebruiker tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 11.3. Partijen realiseren zich dat Verkoper voor de tijdige en volledige beschikbaarheid van energie/elektriciteit afhankelijk is van de aanbieders hiervan en dat sprake is van teveel vraag naar energie/elektriciteit in verhouding tot de beschikbare (transport)capaciteit. Op voorwaarde dat Verkoper zich tijdig en maximaal heeft ingespannen om zorg te dragen voor transport en leverantie van energie/elektriciteit, kwalificeert het niet beschikbaar zijn als een klein gebrek dat ondertekening van de Leveringsakte niet in de weg zal staan. In dat geval dient Verkoper, zulks op kosten van Koper, uiterlijk op de Leveringsdatum zorg te dragen voor de mogelijkheid tot tijdelijke energielevering, zo nodig via een aansluitpunt voor een noodvoorziening/-

aggregaat of een zogenoemd 'accupakket'.

12. Wijzigingen/aanvullingen TO

- 12.1. Uitgangspunt is dat de Gemeente de realisatie van het Politiekantoor slechts faciliteert door ter zake een opdracht te verlenen aan de Aannemer. Dientengevolge komen alle kosten in verband met eventuele wijziging en/of aanvulling van het TO (waaronder zowel begrepen een wijziging op verzoek van Partijen dan wel een noodzakelijke wijziging) voor rekening van Koper. Koper aanvaardt bovendien de eventuele wijzigingen op de Planning als gevolg van de Wijziging die conform artikel 12.2 is overeengekomen.
- 12.2. Uitgangspunt is dat Partijen in beginsel elke **noodzakelijke** Wijziging aanvaarden en dat als er een verzoek tot Wijziging is die door uitsluitend de Gemeente dan wel Aannemer dan wel de Politie wordt gewenst, dan wel door beide Partijen, de Partijen in overleg treden over het (al dan niet) accorderen van de Wijziging en gevolgen van de Wijziging, waaronder bijvoorbeeld gevolgen voor de Planning en de kosten. Indien in de uitvoeringsorganisatie Partijen geen overeenstemming bereiken, wordt het Wijzigingsvoorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep Politiebureau (= overleg waar zowel de Politie als de Gemeente aan deelnemen).
- 12.3. Meer- en minderwerk in verband met de uitvoering van de realisatie aan het Politiebureau komt uitdrukkelijk ten laste dan wel ten goede van Koper. Koper zal het bedrag aan meerwerk voldoen bij de eerstvolgende termijn na voltooiing meerwerk als bedoeld in het termijnschema dat als **bijlage 3** bij deze Koopovereenkomst is gevoegd, althans Verkoper zal het bedrag aan minderwerk in mindering brengen op de eerstvolgende termijn. Verkoper zal voorafgaand aan de schriftelijke goedkeuring aan de Aannemer voor het uitvoeren van het meerwerk Koper informeren over het uit te voeren meerwerk en de schriftelijke offerte van de Aannemer ter zake.
- 12.4. Bij deze Koopovereenkomst is het Plan van Uitvoering als **bijlage 7** bijgevoegd. In dit Plan van Uitvoering is de werkwijze ten aanzien van door Partijen gewenste wijzigingen weergegeven, althans voorzover dit Plan van Uitvoering niet in strijd is met hetgeen is bepaald in artikel 12.2 van deze Koopovereenkomst.

13. Garanties van Koper, gebruikssituatie

- 13.1. Koper garandeert dat het Verkochte inclusief aanhorigheden wordt gehouden in de staat als vermeld in de voorschriften van de onherroepelijke Omgevingsvergunning die als bijlage bij deze Koopovereenkomst is gevoegd (**bijlage 4**).
- 13.2. Om het Politiebureau te kunnen realiseren, is een Omgevingsvergunning vereist. In het kader van deze vergunning dient te worden aangetoond dat er voldoende ruimte is om hemelwater/neerslag te bergen c.q. af te voeren. Per m2 terreinverharding is

bergingscapaciteit nodig van 50 liter (= 0,05 m3).

- 13.3. De Gemeente zal zorgdragen voor voldoende waterbergingscapaciteit door middel van de realisatie en instandhouding van een zogenoemde WADI (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) nabij het Politiebureau. Er wordt thans rekening gehouden met 1.219 m2 verhard oppervlak en (dus) met een vereist volume van 61 m3. Bij de uitwerking van de Inrichtingstekening (bijlage) worden de specificaties van de WADI nader bepaald, met inachtneming van genoemd volume per m2.
- 13.4. Partijen sluiten een separate beheerovereenkomst ter zake (de kosten voor) het onderhoud van het groengedeelte zoals weergegeven op de **bijlage 1** en als **bijlage 11** bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.
- 13.5. De Politie is verantwoordelijk voor de aanvraag en het tijdig verkrijgen van alle benodigde (publiekrechtelijke) toestemmingen en/of vergunningen ter zake het Politiebureau, waaronder de gebruiksvergunning. In dat kader heeft de Politie in het najaar van 2023 met het oog op de verhuur dan wel verwerving van het Politiebureau de door de Gemeente opgestelde aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend, welke omgevingsvergunning op de Sluitingsdatum nog niet onherroepelijk is geworden.

14. Garanties van Verkoper

- 14.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Koopovereenkomst, garandeert Verkoper aan Koper:
- a) dat het Verkochte op de Leveringsdatum vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, ontruimd ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
 - b) dat het Verkochte per de Sluitdatum niet voor onteigening is aangewezen en er geen voornemen hiertoe bestaat, niet is opgenomen in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) en niet is 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 en er geen besluit daartoe bestaat;
 - c) dat het aan Verkoper niet bekend is 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 en dat er met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechtbeschikking is genomen tot de vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet;
 - d) dat er per de Sluitdatum geen verplichtingen bestaan uit huurkoop- of

leaseovereenkomsten en dat deze evenmin op de Leveringsdatum zullen bestaan;

- e) dat er tot op Sluitdatum ten aanzien van het Verkochte van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie of nutsbedrijven zijn uitgevoerd of die van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd;
- f) dat er ten aanzien van het Verkochte tot op de Sluitdatum van overheidswege geen handhavingsbesluiten zijn aangekondigd of medegedeeld;
- g) dat aan Verkoper niet bekend is dat het Verkochte per de Sluitdatum is aangewezen:
 - 1. als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
 - 2. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet, danwel als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.16, lid 1, van de Erfgoedwet;
 - 3. als gemeentelijk monument krachtens een gemeentelijke verordening,en dat in het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet
 - 1. geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen;
 - 2. geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen;
 - 3. geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen.
- h) dat met betrekking tot het Verkochte op de Sluitdatum geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen en dit evenmin op de Leveringsdatum het geval zal zijn;
- i) dat met betrekking tot het Verkochte op de Sluitdatum geen verplichtingen bestaan uit opties en/of contractuele voorkeursrechten en dat deze evenmin zullen bestaan op de Leveringsdatum;

- j) dat alle lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte, voor zover opeisbaar, zijn voldaan;
- k) dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig is;
- l) dat er geen conflict met de burens of anderen bestaat over de situering van de perceelsgrenzen noch over het al dan niet bestaan van erfdienstbaarheden;
- m) dat aan Verkoper geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
- n) dat op (gedeelten van) het Verkochte op de dag van juridische levering geen retentierechten rusten.

15. Bodemgesteldheid, ondergrondse tanks, asbest

- 15.1. Het is Verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Verkochte en/of de Bodem in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 15.2. Voor zover aan Verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming (oud) tot op de Sluitdatum ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd anders dan in deze Koopovereenkomst vermeld.
- 15.3. Verkoper garandeert dat in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
- 15.4. Verkoper garandeert dat in het Verkochte geen asbest en/of asbesthoudende materialen aanwezig zijn.
- 15.5. Het is Koper bekend dat in het Verkochte, op 1,5 meter onder het maaiveld, funderingsresten aanwezig zijn van de voormalige bebouwing van het Verkochte. Deze funderingsresten zullen niet worden verwijderd bij de realisatie van het Politiekantoor zodat deze zich bij Levering in het Verkochte bevinden. De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade en/of kosten van de Politie als gevolg van de aanwezigheid van deze funderingsresten.

16. Informatie- en onderzoeksplicht

- 16.1. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door Verkoper ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 16.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Koper behoren en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn, voor risico van Koper komen;
 - b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

17. Risico-overgang, beschadiging

- 17.1. Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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, kan Koper deze koopovereenkomst ontbinden middels een schriftelijk bericht aan Verkoper, 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.

18. Gevolgen vertraging Oplevering, ingebrekestelling

- 18.1. Indien bouwkundige oplevering van het Politiekantoor aan de Gemeente niet plaatsvindt op uiterlijk [invullen datum] en de Gemeente jegens de Aannemer aanspraak kan maken op een betaling van een boete/korting als gevolg te late oplevering van het Politiebureau, is de Gemeente aan de Politie een boete verschuldigd ter hoogte van maximaal 50% van het door de Gemeente van de Aannemer te ontvangen boetebedrag. De Gemeente is dit bedrag enkel en pas verschuldigd aan de Politie zodra zij het bedrag van de Aannemer heeft ontvangen.

19. Energielabel

Het energielabel ten aanzien van het Verkochte zal zo spoedig mogelijk na Leveringsdatum door Verkoper aan Koper worden verstrekt.

20. Ontbinding

- 20.1. Deze Koopovereenkomst kan door ieder der Partijen worden ontbonden bij schriftelijke mededeling aan de andere Partij, zonder dat zij gehouden is tot vergoeding van kosten en/of schade, indien:
- a) Verkoper op de Leveringsdatum het Verkochte niet kan leveren aan wegens een voorkeursrecht dat op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet op het Verkochte rust;
 - b) de aannemingsovereenkomst ter zake de realisatie van het Politiebureau niet tot stand komt, wordt ontbonden dan wel anderszins wordt beëindigd.
- 20.2. 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.

21. Notaris

- 21.1. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat de Notaris is verbonden aan Nysingh, welk kantoor Koper adviseert, doch de belangen van beide Partijen nadrukkelijk behartigt in verband met de koop en levering van het Verkochte, de overigens in deze Koopovereenkomst neergelegde afspraken en de hierin vermelde overeenkomsten. Onder verwijzing naar de Verordening Beroeps- en Gedragsregels, zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren Partijen:

- a. ermee bekend te zijn dat zowel de advocaten van Nysingh als de Notaris en notariële medewerkers optreden als partijadviseur van Koper in verband met de koop en levering van het Verkochte en de overigens in deze Koopovereenkomst neergelegde afspraken;
 - b. ermee in te stemmen dat de Notaris de Leveringsakte passeert;
 - c. ermee in te stemmen dat een kantoorgenoot van de Notaris voor Koper mag optreden in alle zaken verbonden met deze Koopovereenkomst, de Leveringsakte en de hierin vermelde overeenkomsten en de hierin beschreven transacties en in alle geschillen die daaruit mochten ontstaan.
- 21.2. Partijen zijn ermee bekend dat de Notaris is gebonden aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de Financial Intelligence Unit – Nederland. Volgens de wet mag de Notaris (een) Partij(en), niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen. Partijen verklaren door ondertekening van deze Koopovereenkomst daarmee akkoord te zijn en vrijwaren hierbij de Notaris onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor eventuele gevolgen voortvloeiende door het doen van een dergelijke melding.

22. Inschrijving van de Koop in het Kadaster

- 22.1. Verkoper en Koper komen overeen dat de Koop niet wordt ingeschreven in het Kadaster (behoudens uitdrukkelijke nadere afspraken daarover tussen Partijen).

23. Voorkeursrecht van koop

- 23.1. Indien Koper voornemens is het Verkochte aan derden te vervreemden, dan wel de bestemming of het gebruik zodanig te wijzigen dat deze niet meer wordt gebruikt (geheel of gedeeltelijk) door de Politie, is zij verplicht Verkoper hiervan bij aangetekend schrijven in kennis te stellen en het Verkochte eerst aan Verkoper te koop aan te bieden overeenkomstig hetgeen in dit artikel is bepaald
- 23.2. Binnen zes weken na ontvangst van de mededeling als bedoeld in het vorige lid informeert Verkoper Koper schriftelijk (per e-mail of brief) of zij bereid is het Verkochte te kopen op de voorwaarden als Partijen alsdan zullen overeenkomen. Indien Verkoper niet binnen de gestelde termijn Koper schriftelijk informeert, vervalt het voorkeursrecht en is Koper vrij het Verkochte te vervreemden aan een derde.
- 23.3. Indien Verkoper Koper heeft geïnformeerd dat zij het Verkochte (terug) wenst te kopen, zullen Partijen in overleg treden over de voorwaarden en bedingen van de (terug)koop van het Verkochte, met dien verstande dat partijen voor het bepalen van

de koopprijs aansluiten bij hetgeen is beschreven in de volgende leden en dat de koopovereenkomst wordt gesloten onder het voorbehoud van totstandkoming van definitieve goedkeuring van het college van B&W van de Gemeente.

- 23.4. Indien de mededeling van Koper als bedoeld in lid 1 van deze Overeenkomst wordt gedaan binnen of op 15 jaar nadat het Verkochte aan Koper is geleverd, wordt de terugkoopprijs van het Verkochte gebaseerd op de huidige verkoopwaarde van de grond zoals beschreven achter H1 van **bijlage 3** en de opstallen op basis van de herbouwwaarde gecorrigeerd door veroudering. Indien de mededeling van Koper als bedoeld in lid 1 van deze Overeenkomst wordt gedaan na 15 jaar na levering van het Verkochte aan Koper, wordt de terugkoopprijs gebaseerd op de maatschappelijke marktwaarde van de grond en de opstallen op basis van de marktwaarde.
- 23.5. Voor het bepalen van de herbouwwaarde gecorrigeerd door veroudering, de maatschappelijke marktwaarde van de grond en de opstallen op basis van de marktwaarde zullen Partijen een onafhankelijke deskundige benoemen, welke kosten door Partijen zullen worden gedeeld. Indien Partijen binnen zes weken na de mededeling als bedoeld in lid 2 geen overeenstemming hebben bereikt over de te benoemen deskundige, zullen Partijen ieder een deskundige inschakelen die in gezamenlijkheid een onafhankelijke deskundige zullen inschakelen om de herbouwwaarde gecorrigeerd door veroudering, de maatschappelijke marktwaarde van de grond en de opstallen op basis van de marktwaarde te bepalen.
- 23.6. Koper geeft Verkoper binnen twee weken na uitbrengen van het taxatierapport van de deskundige als bedoeld in het vorige lid schriftelijk te kennen of hij zijn aanbod voor deze prijs gestand doet. Indien Koper zijn aanbod niet gestand doet, is hij niet bevoegd het Verkochte aan een derde te vervreemden. Indien Koper het aanbod wel gestand doet, moet Verkoper Koper binnen drie weken na de mededeling van Verkoper schriftelijk te kennen geven of hij dit aanbod aanvaardt waarna Koper en Verkoper in overleg zullen gaan over de overige voorwaarden voor de (ver)koop van het Verkochte. Koper en Verkoper zijn alsdan gehouden om binnen drie maanden, of zoveel eerder of later als zij nadien nog zullen overeenkomen, mee te werken aan het passeren van de notariële akte van levering voor een door Verkoper aan te wijzen notaris.
- 23.7. Indien Koper het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) aan een derde vervreemdt zonder eerst op het in dit artikel genoemde wijze te hebben aangeboden aan Verkoper, zal Koper een boete verbeuren ten behoeve van Verkoper ter hoogte van een bedrag van € 10.000.000,-, onverminderd het recht van Verkoper op nakoming en/of schade.

- 23.8. Onder vervreemding door Koper wordt in deze bepaling verstaan, de overdracht van eigendom, de vestiging van een beperkt genotsrecht en voorts het verlenen van lease, pacht en/of huurrechten zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper als daaraan een voorkeurs- of optierecht is verbonden, de inbreng in eigendom of mede-eigendom in rechtspersonen, vennootschappen of aan anderen.

24. Vertrouwelijkheid/integriteit

- 24.1. Het bestaan van de Koop, deze Koopovereenkomst 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 betwisting in verband met of die betrekking heeft op de Koop (voor zover het gebruik van die informatie in dat verband nodig is);
 - (c) aan betrokken banken van Partijen, mits deze gebonden worden aan een geheimhoudingsverplichting;
 - (d) aan adviseurs van Partijen, mits deze gebonden worden aan een geheimhoudingsverplichting;
 - (e) uit hoofde van wettelijke verplichtingen; of
 - (f) voor zover de informatie openbaar is anders dan ten gevolge van een fout of een schending van confidentialiteitsverplichtingen van de Partij die de informatie heeft ontvangen;
- 24.2. 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.

25. Totstandkomingsvoorbehoud

- 25.1. Deze Koopovereenkomst komt pas tot stand nadat de College van Burgemeester en Wethouders hebben besloten tot het aangaan van deze Koopovereenkomst en Partijen deze Koopovereenkomst vervolgens rechtsgeldig hebben ondertekend.
- 25.2. Totdat het College van Burgemeester en Wethouders het in het vorige lid genoemde besluit hebben genomen en deze Koopovereenkomst door Partijen rechtsgeldig is ondertekend, zijn Partijen over en weer op geen enkele wijze aan de inhoud van deze Koopovereenkomst gebonden en kunnen zij hierop in hun onderlinge verhouding geen beroep doen.

26. Slotbepalingen

- 26.1. Deze Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop zijn overeengekomen.
- 26.2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan

kan geen enkel recht worden ontleend.

- 26.3. 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.
- 26.4. 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.
- 26.5. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
- 26.6. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van - voor zover nodig van overeenkomstige - toepassing.
- 26.7. Deze Koopovereenkomst zal na ondertekening door Partijen berusten onder de Notaris.
- 26.8. Ter zake van deze Koopovereenkomst kiezen Verkoper en Koper woonplaats op het kantoor van de Notaris.
- 26.9. 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	Situatietekening Locatie en te realiseren Politiebureau d.d.
Bijlage 2	Intentieovereenkomst d.d. 12 februari 2024
Bijlage 3	Koopprijs met toelichting en betaal(termijn)schema d.d.
Bijlage 4	Inrichtingstekening d.d.
Bijlage 5	Technische Ontwerp d.d.
Bijlage 6	Onherroepelijke Omgevingsvergunning d.d.
Bijlage 7	Plan van Uitvoering (incl. wijzigings- en opleveringsprotocol) d.d.
Bijlage 8	Bodemrapport d.d. en leidingonderzoeksrapport d.d.
Bijlage 9	Planning d.d.
Bijlage 10	Overeenkomst inzake parkeerplaatsen d.d.
Bijlage 11	Beheerovereenkomst omliggend terrein d.d.

Aldus getekend:

Gemeente Woerden

Voor deze: V.J.H. Molkenboer

op _____ 2024.

Politie

Voor deze: ***

op _____ 2024.

CONCEPT