
**CONCEPT VASTSTELLINGSOVEREENKOMST
EX ARTIKEL 7:900 BW**

[●] DECEMBER 2015

tussen

GEMEENTE OUDEWATER

en

**DE HEER S. VAN ZUIJLEN EN
MEVROUW L. DE VOS-VAN ZUIJLEN**

en

**DE HEER F.M.M. VAN DORST EN
DE HEER P.A.J. VAN DEN HADELKAMP**

Dit document is onder geen enkele omstandigheid op te vatten als een aanbod van één van de partijen; zij zijn slechts gebonden aan de definitieve schriftelijke overeenkomst die rechtsgeldig namens hen is ondertekend; door dit document te aanvaarden, verklaart iedere ontvanger ermee in te stemmen dat iedere partij te allen tijde vrij zijn en vrij blijven om zich uit de besprekingen en/of onderhandelingen terug te trekken zonder op enigerlei wijze tot schadevergoeding gehouden te zijn, en elke ontvanger van dit document doet hierbij bij voorbaat afstand van enig recht op schadevergoeding jegens iedere andere partij zoals genoemd in dit concept uit hoofde van een eventuele eenzijdige beëindiging van de onderhandelingen. Aan de inhoud van dit document en de daarin opgenomen bewoordingen kan door geen enkele partij enig recht worden ontleend, in welke vorm dan ook.

PARTIJEN:

- (1) **GEMEENTE OUDEWATER**, een publiekrechtelijke rechtspersoon zetelend en kantoorhoudende te (3421 NE) Oudewater aan de Waardsedijk 219, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Verhoeve, burgemeester van de gemeente Oudewater, ter uitvoering van het besluit d.d. [●] van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater (de "**Gemeente**");
- (2) **DE HEER S. VAN ZUIJLEN**, geboren op [●] te [●], en **MEVROUW L. DE VOS-VAN ZUIJLEN**, geboren op [●] te [●], beiden woonachtig te [●] ([●]) aan de [●] (hierna gezamenlijk: "**Van Zijlen**");
- (3) **DE HEER F.M.M. VAN DORST**, geboren op 12 maart 1965 te Roosendaal en woonachtig te [●] ([●]) aan de [●], en **DE HEER P.A.J. VAN DEN HADELKAMP**, geboren op 28 januari 1969 te Oudewater en woonachtig te [●] ([●]) aan de [●], (hierna gezamenlijk: "**Van Dorst en Van den Hadelkamp**").

Partijen sub 1 tot en met sub 3 zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als "**Partijen**" en afzonderlijk als "**Partij**".

NEMEN IN AANMERKING:

- (A) Het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ("**B&W**") heeft op 13 maart 2012 besloten een 'beauty contest' uit te schrijven in verband met de voorgenomen verkoop van een rijksmonumentaal schoolgebouw gelegen aan de Kapellestraat 37-39 te Oudewater, inclusief de daarbij behorende kavel van circa 1.130 m² (het "**Verenigingsgebouw**").
- (B) B&W hebben in het kader van de onder (A) van deze overeenkomst bedoelde 'beauty contest' een specifieke voorkeur uitgesproken voor een (gedeeltelijke) culturele invulling en/of zorgvoorziening van het Verenigingsgebouw. Op grond van de in het kader van de 'beauty contest' ingediende plannen voor de restauratie en invulling van het Verenigingsgebouw is bepaald aan welke partij het Verenigingsgebouw wordt verkocht.
- (C) Van Zijlen heeft tezamen met Van Dorst en Van den Hadelkamp het plan "*Muziekhuis Oudewater: Daar zit muziek in*" (het "**Muziekhuis plan**") ingediend. Het Muziekhuis plan is vervolgens aangevuld met de "Aanvulling op het plan Muziekhuis Oudewater". Het Muziekhuis plan (waaronder mede wordt begrepen vorenbedoelde ingediende aanvullingen) ziet op de verbouwing van het Verenigingsgebouw tot woning, bedrijfsruimten, studio, kantoor en centrum voor muzikaal onderwijs en recreatie (het "**Muziekhuis**").
- (D) Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Oudewater (de "**Raad**") ingestemd met het voorstel van B&W om "*de Oude School te verkopen voor een bedrag van € 50.000 k.k. aan de initiatiefnemer met als doel de vestiging van een muziekhuis*".
- (E) De Gemeente, Van Zijlen en Van den Dorst en Van den Hadelkamp hebben vervolgens overleg gevoerd omtrent de inhoud van de te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Verenigingsgebouw. Tijdens de onderhandelingen over de inhoud van de te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Verenigingsgebouw heeft Van Zijlen aangegeven

om persoonlijke redenen het verenigingsgebouw niet meer te willen kopen en is in onderling overleg besloten om het Verenigingsgebouw aan enkel Van Dorst en Van den Hadelkamp te verkopen.

- (F) Gelet op het bepaalde onder (A) tot en met (E) van deze overeenkomst hebben de Gemeente enerzijds en Van Dorst en Van den Hadelkamp anderzijds op 14 mei 2013 een koopovereenkomst (de "**Koopovereenkomst**") gesloten met betrekking tot het Verenigingsgebouw.
- (G) De Gemeente heeft bij brief d.d. 19 maart 2015 de ontbinding c.q. vernietiging van de Koopovereenkomst ingeroepen. Van Dorst en Van den Hadelkamp hebben bij brief d.d. 17 april 2015 de ontbinding c.q. vernietiging van de Koopovereenkomst betwist en tot uitdrukking gebracht nog steeds uitvoering te willen geven aan het bepaalde in de Koopovereenkomst.
- (H) Voorts heeft Van Zuijlen kenbaar gemaakt het Verenigingsgebouw graag te willen kopen en nog steeds bereid te zijn daarin het Muziekhuis te realiseren en daarmee het bepaalde in het Muziekhuis plan in acht te zullen nemen.
- (I) Partijen zijn vervolgens in overleg getreden teneinde een minnelijke regeling te beproeven en hebben daarbij welbewust, onder afweging van goede en kwade kansen over en weer doch zonder enige erkenning van aansprakelijkheid, ieder concessies gedaan en een aantal afspraken vormgegeven voor de finale beëindiging van het gerezen geschil ten aanzien van de verkoop en levering van het Verenigingsgebouw en de daarmee gepaard gaande realisatie van het Muziekhuis.
- (J) Partijen wensen de voorwaarden en bepalingen met betrekking tot de door hen bereikte overeenstemming vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst (de "**Overeenkomst**")

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1 KOOP EN LEVERING VERENIGINGSGEBOUW

- 1.1 De Koopovereenkomst wordt met wederzijdse instemming van de Gemeente en Van Dorst en Van den Hadelkamp beëindigd op de dag van inwerkingtreding van de Overeenkomst.
- 1.2 De Gemeente verkoopt het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen voor een koopsom van EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro), kosten koper, met het oog op de restauratie door Van Zuijlen van het Verenigingsgebouw en de realisatie door Van Zuijlen van het Muziekhuis, met inachtneming van het Muziekhuis plan.
- 1.3 De Gemeente en Van Zuijlen zullen uiterlijk op 24 maart 2016 een koopovereenkomst aangaan, waarin de nadere voorwaarden ten aanzien van de koop van het Verenigingsgebouw, de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis, met inachtneming van het Muziekhuis plan, worden opgenomen.
- 1.4 De in artikel 1.3 van de Overeenkomst bedoelde koopovereenkomst ten aanzien van het Verenigingsgebouw wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de juridische

levering van het Verenigingsgebouw niet uiterlijk binnen vier (4) weken na het aangaan van de koopovereenkomst of in ieder geval uiterlijk op 21 april 2016 heeft plaatsgevonden.

- 1.5 De juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de in de artikelen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 van de Overeenkomst bedoelde betalingen zijn verricht, doch dient uiterlijk binnen vier (4) weken na het aangaan van de koopovereenkomst en in ieder geval uiterlijk op 21 april 2016 plaats te vinden. De akte van levering van het Verenigingsgebouw wordt gepasseerd door notaris mr. A.J.W. Kuiper (of één van zijn waarnemers) van Notariskantoor Oudewater.

2 BETALINGEN

- 2.1 Van Zuijlen zal uiterlijk op de dag van juridische levering van het Verenigingsgebouw de door haar verschuldigde koopsom van het Verenigingsgebouw van EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) betalen aan de Gemeente, door overmaking van dit bedrag naar de kwaliteitsrekening van Notariskantoor Oudewater.
- 2.2 De Gemeente zal – indien en voor zover Van Zuijlen heeft voldaan aan haar betalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Overeenkomst – uiterlijk op de dag van juridische levering van het Verenigingsgebouw de door Van Dorst en Van den Hadelkamp aan de Gemeente betaalde koopsom van het Verenigingsgebouw van EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) terugbetalen aan Van Dorst en Van den Hadelkamp, door overmaking van dit bedrag naar de kwaliteitsrekening van Notariskantoor Oudewater.
- 2.3 De Gemeente zal – indien en voor zover Van Zuijlen heeft voldaan aan haar betalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Overeenkomst – uiterlijk op de dag van juridische levering van het Verenigingsgebouw een bedrag van EUR 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro) betalen aan Van Dorst en Van den Hadelkamp, door overmaking van dit bedrag naar de kwaliteitsrekening van Notariskantoor Oudewater, als vergoeding voor de door Van Dorst en Van den Hadelkamp gederfde rente en gemaakte juridische kosten. Naast de in dit artikellid en het artikel 2.2 van de Overeenkomst bedoelde bedrag, van in totaal EUR 75.000 (zegge: vijfenzeventigduizend euro), is de Gemeente geen enkel ander bedrag (aan rente, kosten, schadevergoeding, verbeurde boetes of anderszins) aan Van Dorst en Van den Hadelkamp verschuldigd.
- 2.4 Van Zuijlen zal uiterlijk een (1) week voorafgaand aan de dag van juridische levering van het Verenigingsgebouw een bedrag van EUR 150.000 (zegge: honderdvijftigduizend euro) voldoen aan Van Dorst en Van den Hadelkamp door overmaking van dit bedrag naar de kwaliteitsrekening van Notariskantoor Oudewater, als vergoeding door Van Zuijlen van onder meer het door haar verkregen recht op (i) koop en levering van het Verenigingsgebouw, (ii) verkrijging van de in artikel 3.1 van de Overeenkomst bedoelde documenten en (iii) realisatie van het Muziekhuis. Naast de in dit artikellid bedoelde bedrag van EUR 150.000 is Van Zuijlen geen enkel ander bedrag (aan rente, kosten, schadevergoeding, verbeurde boetes of anderszins) aan Van Dorst en Van den Hadelkamp verschuldigd.

- 2.5 Notariskantoor Oudewater zal overgaan tot uitbetaling van de in de artikelen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 van de Overeenkomst bedoelde bedragen zodra de in artikel 1.5 van de Overeenkomst bedoelde juridische levering van het Verenigingsgebouw heeft plaatsgevonden.

3 OVERIGE VERPLICHTINGEN

- 3.1 Van Dorst en Van den Hadelkamp zullen uiterlijk drie (3) dagen voordat de in artikel 1.5 van de Overeenkomst bedoelde juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden, de navolgende documenten beschikbaar stellen aan Van Zuijlen:
1. Asbestinventarisatierapport van AA&C d.d. 29 Maart 2013 met kenmerk 13-6932.A.3 revisie nummer 1 (meest volledige uitgave die wij hebben).
 2. Plattegrondtekening voorzien van maatvoering (Promad) 130020_VO-130429.
 3. Constructieberekening 130020C01 VO ReVo 20130513.
 4. Inmeettekening incl. trottoir terreinindeling etc. 130020_BV-B00100d_130529
 5. Trap met dakkapel grote zaal.
 6. Trappen begane grond, Entresol en zolder 130705 plus toevoeging.
 7. Overzichtstekening begane grondvloer 130020 VO-C0202 RevO 20130815.
 8. Tekening entresol en verdieping vloeren DO-C0211 RevO 20130815 DO-C0212 RevO 20130815.
 9. Palenplan 130020 VO-C0201 RevO 20130816.

Deze documenten worden om niet door Van Dorst en Van den Hadelkamp ter beschikking gesteld aan Van Zuijlen.

- 3.2 Van Zuijlen is verplicht zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 31 december 2016, de ontvankelijke aanvragen voor alle benodigde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen dan wel ontheffingen voor de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis in te dienen volgens een door de Gemeente goed te keuren restauratieplan, met inachtneming van het bepaalde in het Muziekhuis plan.
- 3.3 Van Zuijlen is verplicht binnen twee (2) jaar nadat de voor de restauratie door Van Zuijlen te verkrijgen omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (i) het Verenigingsgebouw te hebben gerestaureerd in overeenstemming met de afgegeven en onherroepelijke omgevingsvergunning..
- 3.4 Indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door Van Zuijlen van de in artikel 3.2 van de Overeenkomst opgenomen verplichtingen, verbeurt Van Zuijlen – zonder dat daartoe eerst een ingebrekestelling is vereist – aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan EUR 2.500,- per maand, tot een maximum van EUR 250.000,- onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.

4 FINALE KWIJTING

- 4.1 De Gemeente, Van Zuijlen en Van Dorst en Van den Hadelkamp verklaren dat zij vanaf het moment dat uitvoering is gegeven aan het bepaalde in de Overeenkomst niets meer van elkaar te vorderen hebben.

- 4.2 Indien en voor zover de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden conform het bepaalde in artikel 1 van de Overeenkomst, verlenen de Gemeente enerzijds en Van Dorst en Van den Hadelkamp anderzijds elkaar per de datum van de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale en algehele kwijting van al hetgeen zij thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben.
- 4.3 Indien en voor zover de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden conform het bepaalde in artikel 1 van de Overeenkomst, verlenen Van Zuijlen enerzijds en Van Dorst en Van den Hadelkamp anderzijds elkaar per de datum van de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale en algehele kwijting van al hetgeen zij thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben.
- 4.4 Indien en voor zover de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden conform het bepaalde in artikel 1 van de Overeenkomst, verlenen de Gemeente enerzijds en Van Zuijlen anderzijds elkaar over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale en algehele kwijting van al hetgeen zij thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben zodra Van Zuijlen heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Overeenkomst.

5 SITUATIE INDIEN LEVERING VERENIGINGSGEBOUW AAN VAN ZUIJLEN NIET PLAATSVINDT

- 5.1 Indien en voor zover de verkoop en levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Overeenkomst niet plaatsvindt, zijn partijen gehouden de Koopovereenkomst d.d. 14 mei 2013 na te komen op basis van het in 2013 door Van Dorst en Van den Hadelkamp ingediende restauratieplan.
- 5.2 Van Dorst en Van den Hadelkamp zijn verplicht binnen twee (2) jaar nadat de voor de restauratie door Van Dorst en Van den Hadelkamp te verkrijgen omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (i) het Verenigingsgebouw te hebben gerestaureerd volgens een door de Gemeente goed te keuren restauratieplan en de voor de restauratie door Van Dorst en van den Hadelkamp te verkrijgen omgevingsvergunning.
- 5.3 Ingeval sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Overeenkomst blijft het bepaalde in de artikelen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 3.1 van de Overeenkomst buiten toepassing.
- 5.4 De Gemeente en Van Zuijlen zijn ingeval sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Overeenkomst geen bedragen verschuldigd aan Van Dorst en Van den Hadelkamp (als vergoeding voor de door Van Dorst en Van den Hadelkamp gederfde rente, gemaakte kosten, geleden schade, verbeurde boetes of anderszins).
- 5.5 De Gemeente is gehouden het Verenigingsgebouw te leveren in de staat van onderhoud zoals deze was op de datum van de Koopovereenkomst.
- 5.6 Van Zuijlen heeft ingeval sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Overeenkomst geen enkele aanspraak jegens de Gemeente, tenzij de juridische levering

van het Verenigingsgebouw zoals bedoeld in artikel 1.5 van de Overeenkomst door toedoen van de Gemeente niet heeft plaatsgevonden.

- 5.7 Van Zijlen heeft ingeval sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Overeenkomst geen enkele aanspraak jegens Van Dorst en Van den Hadelkamp.

6 PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING

- 6.1 De Gemeente zal zich inspannen om de planologische en juridische voorwaarden te laten scheppen die vereist zijn voor de uitvoering van het in artikel 3.2 van de Overeenkomst bedoelde restauratieplan of ingeval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 5 van de Overeenkomst het door Van Dorst en Van den Hadelkamp ingediende restauratieplan.

- 6.2 De in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde verplichting van de Gemeente alsmede de elders in de Overeenkomst bedoelde verplichtingen van de Gemeente laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden en plichten van (de bevoegde organen van) de Gemeente, zoals de beslissingsbevoegdheid van B&W en/of de Raad. Bij het gevolg geven aan de in de Overeenkomst bedoelde intenties en bij alle verdere afspraken die hier eventueel uit voortvloeien, behouden de Gemeente en haar bevoegde organen hun (publiekrechtelijke) verantwoordelijkheid ten aanzien van de in het kader van de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis c.q. een muziekhuis in het Verenigingsgebouw benodigde (publiekrechtelijke) medewerking en de daarop betrekking hebbende procedures en besluit- en oordeelsvorming, en wel in die zin dat de Gemeente en haar bevoegde organen kunnen besluiten de benodigde (publiekrechtelijke) medewerking niet te verlenen, gedeeltelijk niet te verlenen c.q. gewijzigd te verlenen, dan wel een reeds verleende publiekrechtelijke medewerking in te trekken, indien wet en/of regelgeving, een of meer inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren en/of beroepen, besluiten en/of standpunten van bestuursorganen van de Gemeente, andere overheidsinstanties, dan wel gerechtelijke uitspraken daartoe nopen.

- 6.3 Ingeval sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.1 en 6.2 van de Overeenkomst, zal nimmer sprake (kunnen) zijn van een door de Gemeente op een toerekenbare wijze tekortschieten in de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Tevens is de Gemeente dan niet aansprakelijk voor de daardoor voor Van Zijlen en/of Van Dorst en Van den Hadelkamp of door de door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen c.q. schade. Wel treden Partijen in dat geval in overleg, teneinde adequate oplossingen te vinden voor de alsdan ontstane situatie met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen.

7 SLOTBEPALINGEN

- 7.1 De Overeenkomst geldt als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in titel 15 van boek 7 BW. Partijen zijn zich bij de kwalificatie van de Overeenkomst bewust van het bepaalde in artikel 7:900 lid 1 (slotzin) en artikel 7:902 BW.

- 7.2 De Overeenkomst komt pas tot stand nadat:

- (i) de Overeenkomst rechtsgeldig door Partijen is ondertekend;
 - (ii) B&W een schriftelijk besluit tot het aangaan van de Overeenkomst hebben genomen; en
 - (iii) de Raad een schriftelijk besluit tot goedkeuring van de inhoud van de Overeenkomst heeft genomen.
- 7.3 De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- 7.4 Geen wijziging van of toevoeging aan de Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door Partijen.
- 7.5 Partijen doen afstand van hun recht om de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te (doen) ontbinden en/of geheel of gedeeltelijk te (doen) vernietigen. Voorts doen Partijen hierdoor voor zover rechtens mogelijk afstand van hun rechten om op grond van artikel 6:230 BW (wijziging gevolgen) en/of artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) wijziging van de Overeenkomst te verlangen.
- 7.6 Indien en voor zover enige bepaling van de Overeenkomst niet rechtsgeldig of niet rechtens afdwingbaar blijkt te zijn, zal die ongeldigheid of onafdwingbaarheid geen invloed hebben op de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst. Indien en voor zover een bepaling niet rechtsgeldig is of niet rechtens afdwingbaar is, zullen Partijen deze bepaling vervangen door een bepaling die (i) wel rechtsgeldig en rechtens afdwingbaar is en (ii) zoveel mogelijk de commerciële inhoud en strekking heeft als de bepaling die zij vervangt.
- 7.7 Partijen dragen ieder de eigen kosten van juridische, technische en/of andere vormen van bijstand ter zake van de voorbereiding, opstelling en totstandkoming van de Overeenkomst.
- 7.8 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De rechtbank te Midden-Nederland, locatie Utrecht is bij uitsluiting bevoegd om kennis te nemen van geschillen die voortkomen uit of in verband staan met de Overeenkomst, en Partijen verklaren zich onherroepelijk te onderwerpen aan de rechtsmacht van de rechtbank te Midden-Nederland.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en ondertekend te Oudewater op [●] december 2015.

Gemeente Oudewater

S. Van Zuijlen

I. De Vos-Van Zuijlen

P.A.J. van den Hadelkamp

F.M.M. van Dorst