



Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL

16R.00056

16R.00056



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 9 februari 2016

Portefeuillehouder(s): L.M. Vermeij

Portefeuille(s): Ruimte, economie en volkshuisvesting

Contactpersoon: P.E. Holtrigter

Tel.nr.: 5902

E-mailadres: p.holtrigter@oudewater.nl

Onderwerp: Muziekhuis

De raad besluit:

Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot het voornemen om de bij dit voorstel gevoegde verkoopovereenkomst te sluiten met het echtpaar Van Zuijlen.

Inleiding:

Op 13 maart 2012 is door ons besloten een 'beauty contest' uit te schrijven in verband met de voorgenomen verkoop van het Verenigingsgebouw aan de Kapellestraat. Dit met als specifieke voorkeur om in het Verenigingsgebouw een (gedeeltelijke) culturele en/of zorgvoorziening in onder te brengen.

Met het door het echtpaar Van Zuijlen, tezamen met de heren Van Dorst en Van den Hadelkamp, ingediende plan: "Daar zit muziek in", is door uw raad ingestemd.

In de achterliggende periode is gebleken dat er een impasse is ontstaan tussen de indieners van het plan: "Daar zit muziek in". Ten gevolge hiervan is de beoogde transformatie van het Verenigingsgebouw in een culturele voorziening nog niet gerealiseerd.

Gelet op het feit dat uw raad de realisatie van een Muziekhuis voorstaat in het Verenigingsgebouw en om uit de ontstane impasse te geraken hebben wij u een concept vaststellingsovereenkomst voorgelegd. Het primaire doel van deze overeenkomst is, dat met instemming van de heren Van Dorst en Van den Hadelkamp, de met de gemeente gesloten verkoopovereenkomst wordt ontbonden.

Op 10 december 2015 heeft uw raad besloten om geen wensen en bedenkingen aan ons college kenbaar te maken met betrekking tot het aangaan van een vaststellingsovereenkomst.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De bevoegdheid om een verkoopovereenkomst aan te gaan is een bevoegdheid van het college ingevolge de Gemeentewet. Gelet op de voorgeschiedenis om te komen tot de transformatie van het Verenigingsgebouw in een Muziekhuis zijn wij van mening dat het gewenst is uw raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen aan ons college kenbaar te maken.

Beoogd effect:

Door de restauratie van het Verenigingsgebouw wordt een beeldbepalend gebouw in "oude luister" hersteld en een culturele voorziening aan de Oudewaterse gemeenschap toegevoegd.

Argumenten:

Door het sluiten van de bij dit voorstel gevoegde overeenkomst wordt het echtpaar Van Zuijlen in de juridische positie gebracht om het Verenigingsgebouw te restaureren en hierin een Muziekhuis te realiseren.

Kanttekeningen:

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verkoopovereenkomst in samenspraak met de huisadvocaat, die ook betrokken is geweest bij de vaststellingsovereenkomst, is opgesteld.

Financiën:

Niet van Toepassing

Uitvoering:

Niet van Toepassing

Communicatie:

Er wordt een persbericht opgesteld

Samenhang met eerdere besluitvorming:

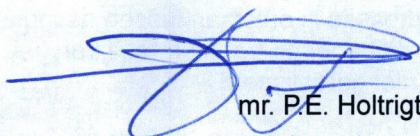
Primair: collegebesluit van 13 maart 2012, raadsbesluit van 13 december 2012, raadsbesluit van 10 december 2015.

Bijlagen: Vaststellingsovereenkomst van 15 december 2015 en koopovereenkomst

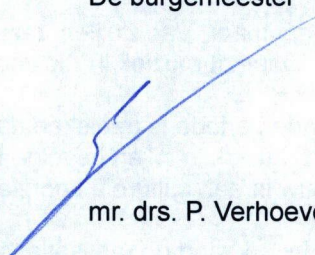
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester



mr. P.E. Holtrigter



mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBESLUIT Oudewater
16R.00057

Agendapunt:

Onderwerp: Verkoopovereenkomst

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 9 februari 2016 van:
burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

-

b e s l u i t:

Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot het voornemen om de bij dit voorstel gevoegde verkoopovereenkomst te sluiten met het echtpaar Van Zuijlen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn
openbare vergadering, gehouden op 17 maart 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijsen

mr. drs. P. Verhoeve

Koopovereenkomst

PARTIJEN

1. **DE GEMEENTE OUDEWATER**, een publiekrechtelijke rechtspersoon zetelend en kantoorhoudende te (3421 NE) Oudewater aan de Waardsedijk 219, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. L.W. Vermeij, locoburgemeester van de gemeente Oudewater, ter uitvoering van het besluit van 9 februari 2016 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater (de “**Gemeente**”);
2. **DE HEER S.W.M. VAN ZUIJLEN**, geboren op 24 december 1971 te Lopik, en **MEVROUW E.M. VAN ZUIJLEN-DE VOS**, geboren op 12 mei 1976 te IJsselstein, beiden woonachtig te Oudewater (3421 GK) aan de Goudsestraatweg 58 (hierna gezamenlijk “**Van Zuijlen**”).

Partijen sub 1 en 2 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 rijks monumentaal voormalig schoolgebouw (het “**Maatschappelijke gedeelte**”) en woning (het “**Woongedeelte**”) gelegen aan de Kapellestraat 37-39 te Oudewater, inclusief het daarbij behorende kadastrale perceel gemeente Oudewater, sectie B, nummer 6564, groot in totaal circa 1.130 m², zoals een en ander schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij de Overeenkomst behorende en door Partijen voor akkoord getekende situatietekening (hierna gezamenlijk: het “**Verenigingsgebouw**”).
- (B) B&W hebben in het kader van de onder (A) van de 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 Zuijlen heeft als initiatiefnemer, tezamen met de heer F.M.M. Van Dorst en de heer P.A.J. Van den Hadelkamp (hierna gezamenlijk: “**Van Dorst en Van den Hadelkamp**”) als financier, 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 naderhand 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 EUR 50.000 k.k. aan de initiatiefnemer met als doel de vestiging van een muziekhuis*”.

- (E) De Gemeente, Van Zuijlen en Van 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 Zuijlen aangegeven om persoonlijke redenen zelf geen woning in het Muziekhuis 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 de 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) Tussen de Gemeente enerzijds en Van Dorst en Van den Hadelkamp anderzijds is vervolgens een verschil van inzicht ontstaan over het al dan niet bestaan van een verplichting aan de zijde van Van Dorst en Van den Hadelkamp tot realisatie van het Muziekhuis (conform het Muziekhuis plan).
- (H) De Gemeente heeft bij brief van 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.
- (I) Voorts heeft Van Zuijlen kenbaar gemaakt het Verenigingsgebouw graag nog 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.
- (J) De Gemeente, Van Zuijlen en Van Dorst en Van den Hadelkamp 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.
- (K) De Gemeente, Van Zuijlen en Van Dorst en Van den Hadelkamp hebben de voorwaarden en bepalingen met betrekking tot de door hen bereikte overeenstemming vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst van 15 december 2015 (de “**Vaststellingsovereenkomst**”).
- (L) Ter uitvoering van en conform de hieromtrent reeds opgenomen bepalingen in de Vaststellingsovereenkomst wensen de Gemeente en Van Zuijlen de nadere voorwaarden ten aanzien van de koop van het Verenigingsgebouw, de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis conform het Muziekhuis plan, op te nemen in deze koopovereenkomst (de “**Overeenkomst**”).

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

KOOP

De Gemeente verkoopt het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen, die het Verenigingsgebouw van de Gemeente koopt, met het oog op de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis, met inachtneming van het Muziekhuis plan.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs voor het Verenigingsgebouw bedraagt EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro), exclusief kosten koper (omzetbelasting is niet van toepassing op deze verkoop).

BETALING

Van Zuijlen zal uiterlijk op de dag van juridische levering van het Verenigingsgebouw de door haar verschuldigde koopprijs 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. Notariskantoor Oudewater zal overgaan tot uitbetaling van de in dit artikel van de Overeenkomst bedoelde bedrag aan de Gemeente zodra de in artikel 2.1 van de Overeenkomst bedoelde juridische levering van het Verenigingsgebouw heeft plaatsgevonden.

De koop is gesloten onder de volgende

BEDINGEN:

Artikel 1

Op deze verkoop zijn, voor zover daarvan bij de Overeenkomst niet is afgeweken, van toepassing de zogeheten “Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond” (de “**Algemene voorwaarden**”), zoals deze zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater op 11 oktober 2011. Een exemplaar van genoemde Algemene voorwaarden is als bijlage 2 aan de Overeenkomst gehecht.

Artikel 2

1. De juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de in de hiervoor onder het beding “Betaling” bedoelde betaling is verricht, doch dient uiterlijk binnen vier (4) weken na het aangaan van de Overeenkomst 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. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. A.J.W. Kuiper te Oudewater of een plaatsvervanger. De met betrekking tot de overdracht van het Verenigingsgebouw verschuldigde belastingen worden voldaan ten tijde van de levering.

Artikel 3

1. a. Het Verenigingsgebouw zal door de Gemeente aan Van Zuijlen worden overgedragen en door Van Zuijlen worden aanvaard in de staat waarin het Verenigingsgebouw zich ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst bevindt, met alle bekende, onbekende, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, en met de daarvoor op dat moment vigerende bestemming en het alsdan bestaande gebruik. In dit verband verklaart Van Zuijlen ook bekend te zijn met het feit dat het Verenigingsgebouw meer dan 100 jaar oud is, hetgeen met zich brengt dat de kwaliteitseisen die aan het Verenigingsgebouw gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan in vergelijk met nieuwere vastgoedobjecten.
- b. Het voorgaande houdt onder meer uitdrukkelijk in dat de Gemeente niet instaat voor de kwaliteit van het dak, gevels, plafonds, funderingen, vloeren, leidingen, rookkanalen, technische installaties en/of de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en dat overige en/of andere bouwkundige of technische gebreken niet worden geacht belemmerend te werken voor het beoogde gebruik. Mitsdien zal het Verenigingsgebouw door Van Zuijlen geheel “as is” worden aanvaard en zal Van Zuijlen ter zake van de feitelijke toestand van het Verenigingsgebouw nimmer enige aanspraak jegens de Gemeente hebben.
2. a. De feitelijke levering van het Verenigingsgebouw zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
- b. In verband met het bepaalde onder a. zij opgemerkt dat de Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de juridische levering van het Verenigingsgebouw niet uiterlijk binnen vier (4) weken na het aangaan van de Overeenkomst of in ieder geval uiterlijk op 21 april 2016 heeft plaatsgevonden. In dit verband is Van Zuijlen ermee bekend en verklaart Van Zuijlen akkoord te zijn met de verkoop en levering van het Verenigingsgebouw door de Gemeente aan Van Dorst en Van den Hadelkamp uiterlijk op 21 mei 2016 op grond van de voorwaarden als bepaald in de Overeenkomst, indien en voor zover de verkoop en levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen niet plaatsvindt conform het hierover in het beding “Betaling” en artikelen 2 en dit artikel 3.2 onder b. van de Overeenkomst bepaalde. Van Zuijlen heeft ingeval sprake is van een situatie zoals in dit artikel bedoeld geen enkele aanspraak jegens Van Dorst en Van den Hadelkamp. Voorts heeft Van Zuijlen ingeval sprake is van een situatie zoals in dit artikel bedoeld geen enkele aanspraak jegens de Gemeente, tenzij de juridische levering van het Verenigingsgebouw zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst door toedoen van de Gemeente niet heeft plaatsgevonden.
3. Van Zuijlen heeft het recht het Verenigingsgebouw voor de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Na het sluiten van de Overeenkomst heeft Van Zuijlen toegang tot het Verenigingsgebouw ter voorbereiding van de restauratie als hierna in artikel 11.2 van de Overeenkomst bedoeld.
4. a. Ten aanzien van het door Van Zuijlen beoogde gebruik van het Verenigingsgebouw na datum van juridische levering - verklaart Van Zuijlen en - verplicht Van Zuijlen zich jegens de Gemeente om het Muziekhuis, na realisatie van het Muziekhuis met inachtneming van het Muziekhuis plan als nader omschreven in artikel 11.2 van de Overeenkomst, als zodanig te (blijven) gebruiken, al dan niet in combinatie met andere in het bestemmingsplan toegestane gebruiksvormen..
- b. Indien sprake is van een niet, niet-behoorlijke of niet-tijdige nakoming door Van Zuijlen van de in dit artikel onder a. opgenomen verplichtingen verbeurt Van Zuijlen – zonder dat daartoe eerst een ingebrekestelling is vereist – aan de Gemeente een zonder rechterlijke

- tussenkost terstond opeisbare boete gelijk aan EUR 2.500,- (zegge: vijftwintigduizend euro) per maand, tot een maximum van EUR 500.000 (zegge: vijfhonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.
5. a. De Gemeente zal zich inspannen om de planologische en juridische voorwaarden te laten scheppen die vereist zijn voor de uitvoering van het in artikel 11.2 van de Overeenkomst bedoelde restauratieplan.
 - b. De in dit artikel 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. 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 benodigde (publiekrechtelijke) medewerking en de daarop betrekking hebbende procedures en besluiten 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.
 - c. Bij het gevolg geven aan de in de Overeenkomst bedoelde intenties en bij alle verdere afspraken die hier eventueel uit voortvloeien, behoudt de Gemeente zich het recht voor de benodigde publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen, gedeeltelijk niet te verlenen c.q. gewijzigd te verlenen indien B&W en/of de Raad niet expliciet instemt met de gemaakte dan wel te maken afspraken.
 - d. Ingeval sprake is van een situatie als bedoeld in dit artikel 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 Zuijlen of door de door haar 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.
6. Het is Van Zuijlen genoegzaam bekend dat op het naastgelegen perceel aan de St. Janstraat een (gestapeld) wooncomplex wordt c.q. zal worden gerealiseerd.
 7. Van Zuijlen is bekend en verklaart akkoord te zijn met het feit dat het Verenigingsgebouw is aangewezen als rijksmonument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en dat zulks gevolgen heeft voor de in de Overeenkomst bedoelde restauratie c.q. feitelijke invulling van het Verenigingsgebouw, zoals in verband met de benodigde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen dan wel ontheffingen voor de restauratie van het Verenigingsgebouw en de realisatie van het Muziekhuis.
 8. De op de tekening gearceerd aangegeven gedeelten van het terrein naast en achter het gebouw blijven vrij van bebouwing.
 9. Indien de gemeente in de toekomst besluit de op de tekening gearceerd aangegeven gedeelten van het terrein naast en achter het gebouw te verkopen, dan wordt deze grond, tegen de dan geldende voorwaarden, als eerste aangeboden aan koper.

Artikel 4

1. Het Verenigingsgebouw zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van huur- en pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De Gemeente verklaart dat het Verenigingsgebouw niet is bezwaard met erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.

Artikel 5

1. a. Gelijkzeitig met de overdracht van het Verenigingsgebouw zullen op Van Zuijlen overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s) ten aanzien van het Verenigingsgebouw hebben. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - i. wordt het desbetreffende recht geacht te zijn begrepen in de in het beding “Koop” van de Overeenkomst bedoelde koop; en
 - ii. is de Gemeente verplicht op verzoek van Van Zuijlen mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens de geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verenigingsgebouw een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal de Gemeente op verzoek van Van Zuijlen meewerken aan de desbetreffende wijziging van de tenaamstelling.
- b. Voor zover rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld worden geleverd, zullen die rechten worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten. Op verzoek van Van Zuijlen zal de Gemeente een volmacht aan Van Zuijlen verlenen, die de volmacht van de Gemeente zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- c. Van Zuijlen is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie. Op verzoek van Van Zuijlen zal de Gemeente de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten aan Van Zuijlen verstrekken.

Artikel 6

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Verenigingsgebouw, derhalve niet de gebruikslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders wordt overeengekomen. Het betreft hier de volgende belastingen:

- a. onroerende zaak belasting;
- b. waterschapslasten.

Artikel 7

De Gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 3 en 4 van de Overeenkomst, het navolgende:

- a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verenigingsgebouw.
- b. met betrekking tot het Verenigingsgebouw heeft de Gemeente een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit van deze gronden (doen) uitvoeren. Uit het rapport van Grondslag, d.d. blijken geen feiten die erop wijzen dat het Verenigingsgebouw enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 3.4 van de Overeenkomst omschreven gebruik door Van Zuijlen of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verenigingsgebouw, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- c. in het Verenigingsgebouw is asbest aanwezig dat door Van Zuijlen gesaneerd moet worden, voor welke verplichting de Gemeente Van Zuijlen ook verantwoordelijk zal houden; in dit kader verklaart Van Zuijlen ermee bekend te zijn dat Van Dorst en van den Hadelkamp uiterlijk drie (3) dagen voordat de in artikel 2 van de Overeenkomst bedoelde juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden, de beschikbare documenten inzake het asbestonderzoek en de benodigde asbestsanering met betrekking tot het Verenigingsgebouw om niet aan Van Zuijlen ter beschikking zullen stellen; voorts verklaart Van Zuijlen dat zij in verband met de aanwezigheid van asbest in het Verenigingsgebouw niets van de Gemeente te vorderen heeft of zal hebben;
- d. het Verenigingsgebouw is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het Verenigingsgebouw krachtens de Woonruimtetwet; en
- e. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 8

De Gemeente heeft aan Van Zuijlen met betrekking tot het Verenigingsgebouw al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Van Zuijlen behoren te worden gebracht. De Gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Van Zuijlen over onderwerpen met betrekking tot het Verenigingsgebouw die aan Van Zuijlen bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Van Zuijlen mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Van Zuijlen daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Artikel 9

1. Vanaf het in de akte van levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte is het Verenigingsgebouw voor risico van Van Zuijlen. Het in artikel 7:10 lid 2 Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing. Vanaf de in dit artikel van de Overeenkomst bedoelde datum is het Verenigingsgebouw voor rekening van Van Zuijlen en geniet Van Zuijlen de lusten en draagt Van Zuijlen de lasten.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, in meer dan geringe mate, wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 13 van de Algemene voorwaarden genoemde datum van levering:
3. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede –

zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden;

of:

4. verkoper verklaart de schade voor de in artikel 13 van de Algemene voorwaarden genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper van dit recht geen gebruik, dan zal de juridische levering worden opgeschort tot de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 10

1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze Partij verplicht de schade die de andere Partij dientengevolge lijdt te vergoeden, en kan de andere Partij de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs als bedoeld in de Overeenkomst, zal de nalatige Partij daarnaast ten behoeve van de andere Partij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 25% van de totale koopprijs van het Verenigingsgebouw als bedoeld in het beding “Koopprijs” van de Overeenkomst, derhalve EUR 12.500 (zegge: twaalfduizend vijfhonderd euro). Voor zover de andere Partij meer schade lijdt, heeft de andere Partij, naast de boete, jegens de nalatige Partij recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Het in artikelen 10.1-10.3 van de Overeenkomst bepaalde is niet van toepassing op situaties als bedoeld in artikelen 3.4 onder b, 11.3 en 12.2 van de Overeenkomst.

Artikel 11

1. 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.
2. Van Zuijlen is verplicht binnen twee (2) jaar na het onherroepelijk worden van de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning het Verenigingsgebouw te hebben gerestaureerd volgens een door de Gemeente goed te keuren restauratieplan en (ii) het Muziekhuis te hebben gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in het Muziekhuis plan.
3. Indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door Van Zuijlen van een of meer van de in artikelen 11.1 en 11.2 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,- (zegge: twee duizend vijfhonderd euro) per maand, tot een maximum van EUR 250.000 (zegge: tweehonderdvijftig duizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.

4. Van Zuijlen verplicht zich jegens de Gemeente om alle onderhoudswerkzaamheden te (laten) verrichten die nodig zijn voor de instandhouding van de rijks monumentale status van het Verenigingsgebouw.
5. Van Zuijlen zal bij de eventuele toekomstige verkoop van het Verenigingsgebouw aan een derde partij de desbetreffende partij de contractuele verplichting opleggen dat het Maatschappelijke gedeelte ook na de desbetreffende datum van juridische levering uitsluitend voor maatschappelijke doeleinden zal worden gebruikt, op straffe van een direct opeisbare boete gelijk als bepaald in artikel 12.2 van de Overeenkomst.

Artikel 12

1. Van Zuijlen heeft de verplichtingen als omschreven in artikel 11.1-11.5 van de Overeenkomst tevens bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verenigingsgebouw, alsmede bij de vestiging of vervreemding van een beperkt recht daarop anders dan een recht van hypotheek, alleen voor zover deze bepalingen alsdan nog werking kunnen hebben. Het in dit artikel en voorts artikelen 11.1-11.5 en 12.2 van de Overeenkomst bepaalde zal derhalve als een kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen. In verband met dit kettingbeding is Van Zuijlen en haar rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente verplicht vorenbedoelde verplichtingen in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.
2. Overtreding van een of meer verplichtingen als bedoeld in artikel 12.1 van de Overeenkomst resulteert in de verbeurte – zonder dat daartoe eerst een ingebrekestelling is vereist – van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete gelijk aan EUR 25.000,- (zegge: vijftienduizend euro) per maand, tot een maximum van EUR 500.000 (zegge: vijfhonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.

Artikel 13

Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst met wederzijds goedvinden dragen Partijen ieder de eigen kosten – waaronder maar niet beperkt tot de kosten van juridische, technische en/of andere vormen van bijstand – ter zake van de voorbereiding, opstelling en totstandkoming van de Overeenkomst.

Artikel 14

Indien en voor zover de juridische levering van het Verenigingsgebouw aan Van Zuijlen heeft plaatsgevonden conform het hierover bepaalde in het beding “Betaling” alsmede in de artikelen 2 en 3.2 onder b. van de Overeenkomst en zodra Van Zuijlen heeft voldaan aan het bepaalde in artikelen 11 en 12 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 van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 15

1. Het Verenigingsgebouw is op een tijdstip liggende meer dan twee (2) jaar voor de voorgenomen casu quo datum van juridische levering voor het eerst in gebruik genomen, zodat wordt geacht geen met omzetbelasting belaste levering plaats te vinden.

2. De rechten uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar, behoudens voor zover dat benodigd is in het kader van de financiering van het Verenigingsgebouw. Hiermee wordt goederenrechtelijke werking in de zin van artikel 3:83 Burgerlijk Wetboek beoogd.
3. Partijen doen hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:
 - a. de Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 Burgerlijk Wetboek dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
 - b. de gevolgen van de Overeenkomst te wijzigen op grond van het bepaalde in artikel 6:230 Burgerlijk Wetboek dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.
4. Partijen verklaren over en weer ter zake (de totstandkoming van) de Overeenkomst advies te hebben ingewonnen bij en te zijn bijgestaan door professionele adviseurs.
5. Geen wijziging van of toevoeging aan de Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door Partijen.
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. De artikelen 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20 en 21 van de Algemene voorwaarden zijn op de Overeenkomst niet van toepassing. Een en ander is nader aangeduid via bijlage 2 bij de Overeenkomst.
8. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
9. De Algemene termijnenwet is op de Overeenkomst van toepassing.
10. De rechtbank 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 Midden-Nederland.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en ondertekend te Oudewater op 9 februari 2016.

Gemeente Oudewater

S.W.M. Van Zuijlen

E.M. De Vos-Van Zuijlen

BIJLAGE 1

Situatietekening Verenigingsgebouw

BIJLAGE 2

Algemene voorwaarden

Paraaf Gemeente:

Parafen Van Zijlen:

**VASTSTELLINGSOVEREENKOMST
EX ARTIKEL 7:900 BW**

15 DECEMBER 2015

tussen

GEMEENTE OUDEWATER

en

**DE HEER S.W.M. VAN ZUIJLEN EN
MEVROUW E.M. VAN ZUIJLEN-DE VOS**

en

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

15.026927



Registratiedatum: 15/12/2015
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Paraaf Gemeente:

Parafen Van Zijlen:

1

52

Parafen Van Dorst/Van den Hadelkamp:

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. 9 december 2015 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater (de "Gemeente");
- (2) **DE HEER S.W.M. VAN ZUIJLEN**, geboren op 24-12-1971 te IJSSELSTEIN, en **MEVROUW E.M. VAN ZUIJLEN – DE VOS**, geboren op 12-05-1976 te LOPIK, beiden woonachtig te OUDEWATER aan de Goudse Straatweg 58 (hierna gezamenlijk: "Van Zuijlen");
- (3) **DE HEER F.M.M. VAN DORST**, geboren op 12 maart 1965 te Roosendaal en woonachtig te OUDEWATER aan de Kromme Haven 13, en **DE HEER P.A.J. VAN DEN HADELKAMP**, geboren op 28 januari 1969 te Oudewater en woonachtig te OUDEWATER aan de Westsingel 5, (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 Zuijlen 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 Zuijlen 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 Zijlen 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, met inachtneming van hetgeen in het navolgende is bepaald.
- 1.2 De Gemeente verkoopt het Verenigingsgebouw aan Van Zijlen voor een koopsom van EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro), kosten koper, met het oog op de restauratie door Van Zijlen van het Verenigingsgebouw en de realisatie door Van Zijlen van het Muziekhuis, met inachtneming van het Muziekhuis plan.
- 1.3 De Gemeente en Van Zijlen 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.

Paraaf Gemeente:



Parafen Van Zijlen:

CaV *SZ*

Parafen Van Dorst/Van den Hadelkamp:



- 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 gemeente verplicht zich jegens Van Dorst en Van den Hadelkamp haar medewerking aan de levering te onthouden als niet aan de in de artikelen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 van de Overeenkomst genoemde betalingsverplichtingen is voldaan. 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

Paraaf Gemeente:

Parafen Van Zuijlen:

Parafen Van Dorst/Van den Hadelkamp:



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.

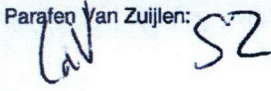


4 FINALE KWIJTING

- 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 op 21 april 2016 heeft plaatsgevonden, zijn de Gemeente en Van Dorst en Van den Hadelkamp 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 Zuijlen 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 Zuijlen 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.

Paraaf Gemeente:



Parafen Van Zuijlen:

cdv SZ

Parafen Van Dorst/Van den Hadelkamp:



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 15 december 2015.

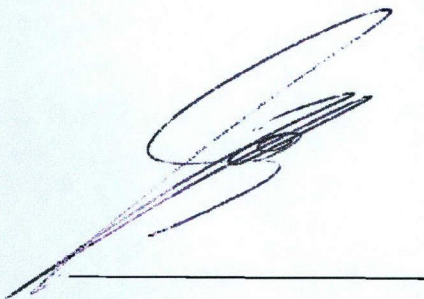
Paraaf Gemeente:

Parafen Van Zuijlen:

Parafen Van Dorst/Van der Hadelkamp:



Gemeente Oudewater



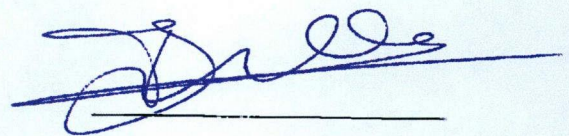
S.W.M. Van Zuijlen



E.M. Van Zuijlen - de Vos



P.A.J. van den Hadelkamp



F.M.M. van Dorst

Paraaf Gemeente:

Parafen Van Zuijlen:

Parafen Van Dorst/Van den Hadelkamp:

GV SZ





Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond

1. De situering van het terrein wordt overeenkomstig de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening door of vanwege de gemeente Oudewater aangegeven.
2.
 - A In de te sluiten koopovereenkomst worden bepalingen opgenomen omtrent de kwaliteit van de verkochte grond in relatie tot het voorgestane gebruik.
 - B Verkoper verleent vrijwaring voor uitwinning en staat in voor het niet bezwaard zijn van het verkochte met hypothecaire inschrijvingen en beslagen; verdere vrijwaring is uitgesloten.
 - C Het verkochte gaat op de koper over in eigen gebruik en genot vrij van huur, pacht of gebruiksrechten in de staat waarin het zich bevindt op de dag van ingebruikneming door koper en anders op de dag waarop het terrein, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bouwrijp is, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en leidende erfdienstbaarheden daaraan verbonden.
3. Het verkochte terrein moet binnen twee jaar na dagtekening van de akte van levering zijn bebouwd overeenkomstig een door de burgemeester en wethouders goed te keuren bouwplan. Op gemotiveerd verzoek van de koper kan het college van burgemeester en wethouders in zeer bijzondere gevallen genoemde termijn verlengen.
4. De afscheidingen langs het gemeenteterrein komen geheel voor rekening van de koper en moeten ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders worden gemaakt en onderhouden door de koper of zijn rechtverkrijgende(n).
5. Het terrein, voor zover het niet bebouwd wordt, mag niet als opslagplaats gebezigd worden.
6.
 - A Koper moet de overtollige grond en/of het zand, die/dat hij van het bouwterrein wil afvoeren, om niet af staan aan de gemeente Oudewater;
 - B Het moment van afvoeren van de in artikel 6a genoemde grond en/of zand wordt bepaald door de koper maar dient uiterlijk plaats te vinden twee maanden na ingebruikneming van de dan gerealiseerde bebouwing;
 - C Koper voert de grond en/of zand genoemd in artikel 6a, op zijn kosten af naar een door de gemeente Oudewater, binnen een straal van twee km, aan te wijzen plaats.
7. De koper mag het verkochte niet aan derden verkopen dan na voldaan te hebben aan zijn hiervoor in artikel 3 bedoelde verplichting tot bebouwing tenzij:
 - a de koper vooraf het gekochte ter verkoop aan de gemeente Oudewater heeft aangeboden voor de oorspronkelijke koopprijs van de grond verminderd met 15%, en de gemeente Oudewater dit aanbod binnen twee maanden na de aanbieding niet heeft aanvaard, waarbij de kosten verbonden aan de overdracht aan de gemeente Oudewater voor rekening van de aanbieder komen.
 - b het betreft de verkoop van een perceel grond, bestemd voor de bouw van meer dan één woning. In dat geval is de koper van een dergelijk perceel grond ook bevoegd tot verkoop middels een zogenaamd a.b.c.-contract, met dien verstande dat de koper van

de betreffende woning ook aan de inhoud van dit artikel gebonden zijn, voor zover nog niet aan de bebouwingsverplichting is voldaan. Dit artikel is niet van toepassing ingeval van verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en in andere gevallen van onvrijwillige verkoop.

c in geval van verkoop middels een a.-b.-c.-contract mag door koper geen hogere grondprijs per m² worden berekend dan de prijs die koper daarvoor heeft betaald.

8. Ingeval de koper in strijd handelt met het hiervoor bepaalde onder 5 tot en met 7 verbeurt hij aan de gemeente Oudewater een boete gelijk aan 20% van de koopsom, welke boete onmiddellijk opeisbaar is zonder enige voorafgaande ingebrekestelling door het enkele feit van de niet nakoming of overtreding.
9. Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders dit nodig oordeelt, wordt ten behoeve van de aangrenzende niet-verkochte gemeentegrond, als heersend erf en ten laste van de bij de woningen behorende voor- en/of achtertuinen, als lijdend erf, als erfdienstbaarheid gevestigd het recht tot het leggen, hebben en/of onderhouden van kabels, leidingen en apparatuur ten behoeve van openbare nutsbedrijven en/of een centrale antenne inrichting.
10. Alle kosten op deze verkoop vallende zo mede de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de koper.
11. De koopsom, inclusief omzetbelasting, wordt door koper voldaan binnen vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
12. Bij niet tijdige voldoening aan het bepaalde onder 11 wordt vanaf de dag, waarop de betaling had moeten worden voldaan tot aan de datum van betaling, een rentevergoeding ter hoogte van de wettelijke rente in rekening gebracht. Deze rentevergoeding wordt niet berekend over het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting. Wel is omzetbelasting verschuldigd over de rente.
13.
 - a Het passeren der akte van levering moet geschieden binnen zes maanden na dagtekening van de koopovereenkomst.
 - b Indien niet binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst de akte van levering is gepasseerd, wordt de koper door het college van burgemeester en wethouders van het verloop van deze termijn schriftelijk in kennis gesteld. Hem wordt dan tevens medegedeeld, dat de levering alsnog binnen een maand na deze schriftelijke kennisgeving moet plaatsvinden. Vindt ook binnen deze maand de levering niet plaats door het ontbreken van medewerking van de zijde van de koper, dan wordt het besluit tot verkoop geacht niet te zijn aangenomen, terwijl de rentevergoeding genoemd onder 12 niet worden gerestitueerd.
14. Indien de koper niet tijdig aan de onder 3 genoemde bouwplicht voldoet dan wel handelt in strijd met het bepaalde onder 7 verbeurt de koper, behoudens dispensatie van het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de gemeente Oudewater een boete groot 25% van de koopsom, vermeerderd met 25% van de waarde van de inmiddels op het verkochte gestichte opstallen. Deze boete wordt onmiddellijk opeis-

baar zonder enige voorafgaande ingebrekestelling door het enkele feit van het niet tijdig aan de voorwaarde onder 3 voldoen dan wel het in strijd handelen met het bepaalde onder 7.

15. De koper verplicht zich, op straffe van een boete ten behoeve van de gemeente Oudewater van 45,38 per aan hem verkochte vierkante meter grond bij vervreemding of bezwaring met andere rechten dan hypotheek van het verkochte of een deel daarvan aan de verkrijger de verplichtingen en bepalingen op te leggen als omschreven in de bepalingen onder 3, 4, 5, 8, 9, 15, 17 en 18, alleen voor zover deze bepalingen aldan nog werking kunnen hebben, terwijl de koper verplicht is door middel van een zogenaamd kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers deze bepalingen op te leggen en voor de gemeente Oudewater aan te nemen, zulks op verbeurte van een gelijke boete ten behoeven van de gemeente Oudewater en te verbeuren door diegene die verzuimt op te leggen of aan te nemen. De in deze bepaling bedoelde boete is door de koper door de opvolgende eigenaar of door de zakelijke gerechtigde aan de gemeente Oudewater verschuldigd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding en is dadelijk opeisbaar, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
16. Koper vrijwaart de gemeente Oudewater van aanspraken als gevolg van het niet tijdig aanwezig zijn van riolering, gas, water en elektriciteit.
17.
 - a Indien de koper het bij deze akte verkochte onroerend goed en/of de daarop gestichte opstallen binnen tien jaar na het passeren van de akte van levering wil vervreemden of afstaan in –al dan niet zakelijk- genotsrecht, dan is hij verplicht dat onroerend goed te koop aan te bieden cq. af te staan in –al dan niet zakelijk- genotsrecht aan gegadigden en op de wijze, zoals hierna bepaald.
 - b De onder a. bedoelde aanbidding vindt plaats door middel van een advertentie in een in de gemeente Oudewater veel gelezen regionaal week-of dagblad.
 - c De onder a. bedoelde aanbiddingsplicht vangt aan op de datum van plaatsing van de eerste advertentie en geldt gedurende vier maanden. Indien gedurende die tijd het betreffende onroerend goed tenminste driemaal door middel van een advertentie is aangeboden en daarvoor geen gegadigde is gevonden, dan is koper vrij om met dat onroerend goed te handelen naar zijn goeddunken.
 - d De onder a. bedoelde aanbidding vindt uitsluitend plaats aan inwoners van de gemeente Oudewater of gegadigden die economisch gebonden zijn aan Oudewater.
 - e De onder a. genoemde termijn van tien jaar eindigt niet bij tussentijdse vervreemding van het onroerend goed, maar gaat door middel van een kettingbeding over op de nieuwe eigenaar.
 - f Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het in dit artikel bepaalde is door de in gebreke zijnde partij ten behoeve van de gemeente Oudewater een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 10% van de bij de betreffende vervreemding bedongen tegenprestatie te voldoen zonder enige korting of schuldvergelijking op eerste vordering van de gemeente Oudewater.
18.
 - 1 Koper/bewoner van een woning waarvan de vrij op naam prijs niet meer bedraagt dan € 226.890,11 is verplicht om de woning de eerste vijf jaren na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst zelf te bewonen.
 - 2 Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper/bewoner zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente Oudewater een direct opeisbare boete. De boete wordt vastgesteld op het bedrag van de koperskorting, naar beneden afgerond

op een veelvoud van € 2.500,--, tot ten hoogste € 50.000,--.


Onder koperskorting wordt verstaan de waarde van de woning in het economisch verkeer (marktwaarde) ten tijde van de aankoop, verminderd met de aankoopprijs van de woning (inclusief ondergrond). De koperskorting wordt door een makelaar of beëdigd taxateur per categorie (gelijke) woningen vastgesteld.

- 3 In bijzondere omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk vrijstelling verlenen van hetgeen in lid 1 is bepaald. Deze omstandigheden zijn limitatief opgesomd:
 - a. Echtscheiding, verbreken van de notariële samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 - b. Verandering van werkkring waarbij de werkgever zijn bedrijf uitoefent buiten het gebied met een straal van dertig kilometer vanuit de kern Oudewater, hetgeen verhuizen noodzakelijk maakt;
 - c. Economische omstandigheden (faillissement);
 - d. Omstandigheden van medische aard;
 - e. Burgemeester en wethouders beslissen in alle andere gevallen.

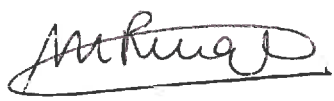
Op koper/bewoner rust de bewijslast om aan te tonen dat de gewenste verkoop onder één van de genoemde omstandigheden valt.

19. Het verschil in oppervlakte tussen de vermelde grootte en de opmeting vanwege het kadaster wordt niet verrekend.
20. In de onder 13 bedoelde akte van levering doen partijen afstand van het recht om ontbinding der koopovereenkomst te vorderen.
21. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere voorwaarden stellen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oudewater op 11 oktober 2011



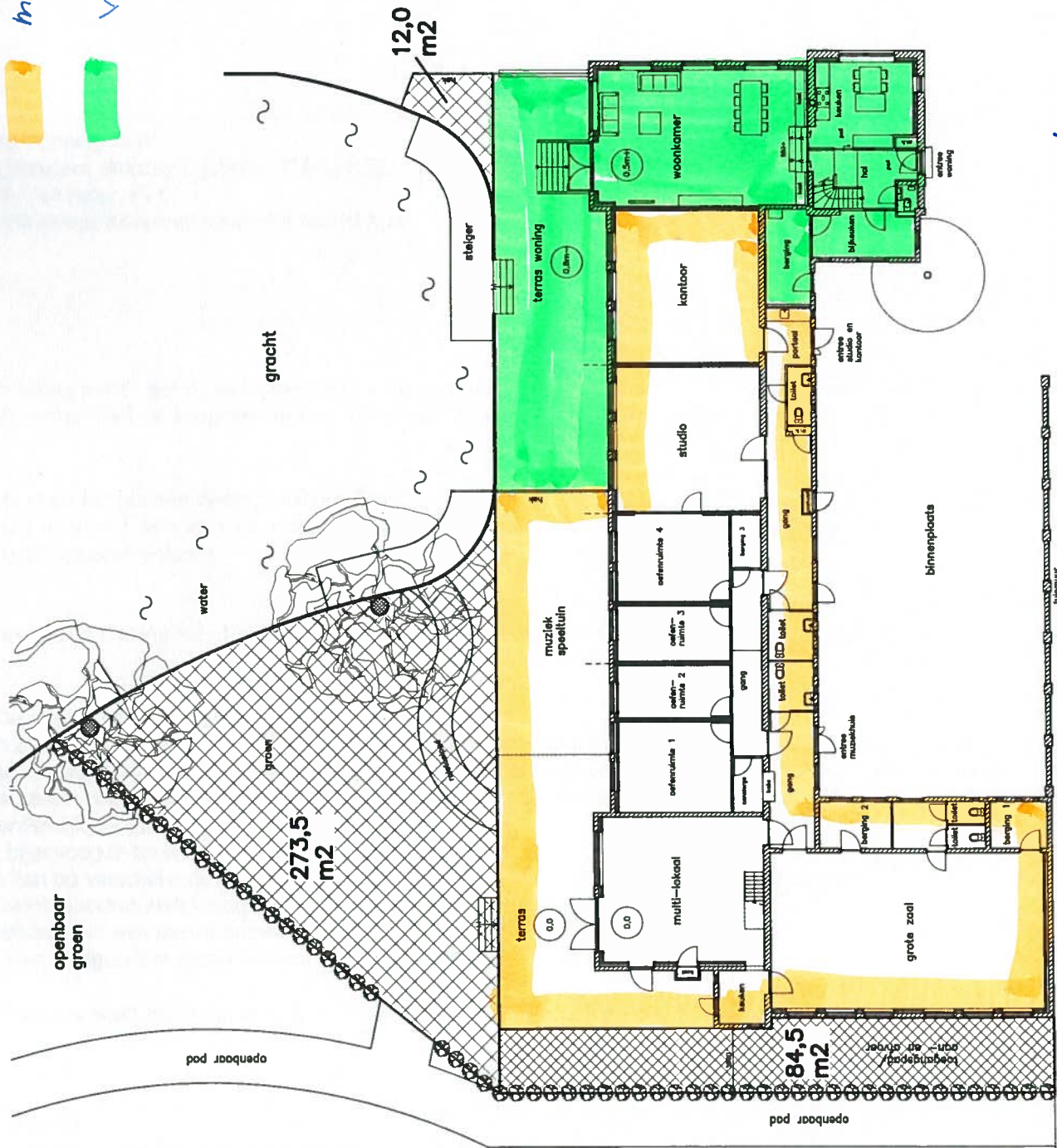
mr. P.H. Holtrigter
secretaris



mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester

MAATSCHAPPELIJK DEEL

WOON DEEL



PARAF VERLOPER

PARAF KOOPER