

Concept: versie 24 november 2010

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **De Gemeente Den Helder**, gevestigd te Den Helder aan de Drs. F. Bijlweg 20, 1784 MC, ten deze ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, \* handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van \* nummer \*;  
de gemeente Den Helder, hierna te noemen: verkoper;

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:

2. de stichting **Stichting Gemini Ziekenhuis**, gevestigd te Den Helder, feitelijk gevestigd 1782 GZ Den Helder, Huisduinerweg 3, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder nummer 41238709, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door \*\*\*de heer Freek Leonard Arnold Korver, geboren te Utrecht op vijftien januari negentienhonderd vierenzestig, wonende 1611 LV Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, Eg 19, in zijn hoedanigheid van vice-voorzitter en als zodanig zelfstandig bevoegd vertegenwoordiger van haar bestuurder: de stichting MCA Gemini Groep (handelsregisternummer 34300943),  
de stichting Stichting Gemini Ziekenhuis, hierna genoemd: koper,

die verklaart verkoper te hebben gekocht:

een perceel grond, thans nog uitmakende een gedeelte van het sportcomplex "De Dogger" te Den Helder, uitmakende een ter plaatse met kennelijke tekens afgepaald en aangeduid gedeelte van de kadastrale percelen, gemeente Den Helder, sectie H nummers 2427 en 2526, groot ongeveer zeven hectare vijftien are, of zoveel meer of minder als na uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het kadaster blijken zal, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze overeenkomst **te hechten situatietekening** zoals deze als **bijlage 1** onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;

hierna ook te noemen het verkochte.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt:  
zesmiljoen euro (€ 6.000.000,00), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De koop is gesloten onder de volgende:

## BEDINGEN

### notariële akte van levering

#### Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris \*, gevestigd te \*, diens associé of een plaatsvervanger uiterlijk op eenendertig december tweeduizend tien (31-12-2010) of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen, of zoveel later als het verkochte als Bouwrijpe grond overeenkomstig de daarvoor gegeven definitie in de bij deze overeenkomst behorende Samenwerkingsovereenkomst door verkoper kan worden geleverd. Voor alle duidelijkheid leggen partijen vast dat koper niet hoeft mee te werken aan levering dan nadat het verkochte voldoet aan de eisen van "Bouwrijpe grond" als gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst.

### kosten en belastingen

#### Artikel 2

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **koper**.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **koper**.
3. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte te kunnen handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering plaats vindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat mogelijk omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte. De koopprijs van het verkochte wordt - mits verschuldigd - met deze omzetbelasting verhoogd en wordt tegelijk met de koopprijs aan verkoper voldaan.  
Het risico dat wordt geoordeeld dat het verkochte bij levering niet kwalificeert als bouwterrein in fiscale zin als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968, is geheel voor koper.

### betaling

#### Artikel 3

1. Verkoper verleent aan koper de mogelijkheid om de betaling van de koopprijs in twee termijnen te verrichten. De betaling van tenminste de helft van de koopprijs alsmede het totaal van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij de levering van het verkochte via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Het resterende gedeelte van de koopprijs wordt onmiddellijk verschuldigd zodra de benodigde wijziging van het bestemmingsplan (althans het gedeelte dat benodigd is ter realisatie van de bouw van een nieuw ziekenhuis met zorggerelateerde functies) onherroepelijk is geworden. Betaling zal rechtstreeks plaatsvinden op de wijze zoals door verkoper te zijner tijd wordt aangegeven. Koper is voor het verleende uitstel van betaling aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd van zes procent (6 %) vanaf de dag van juridische levering van het verkochte tot aan de dag van ontvangst van het resterende gedeelte van de koopprijs door de verkoper.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

niet van toepassing.

feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden als Bouwrijpe grond, overeenkomstig de daaraan gegeven definitie in de Samenwerkingsovereenkomst.  
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek en/of beslag.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve

verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Recent

erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft geen meldingen van bestaande erfdienstbaarheden gegeven terzake het perceelsgedeelte voor zover afkomstig uit het kadastrale perceelnummer 2526.

Recent erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft geen meldingen van bestaande erfdienstbaarheden gegeven terzake het perceelsgedeelte voor zover afkomstig uit het kadastrale perceelnummer 2427 als dienend erf, doch wel een erfdienstbaarheid als heersend erf te weten:

een erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de zuidelijk gelegen "Doggersvaart" ten laste van ten zuiden van het verkochte gelegen percelen.

Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die niet kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor bedoeld.

3. Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

#### overgang, overdracht aanspraken

##### Artikel 7

Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

overmaat, ondermaat

#### Artikel 8

1. Verkoper zal tijdig voor de levering van het verkochte zelfstandig opdracht verlenen aan de Landmeetkundige Dienst van het kadaster ter uitmeting van het verkochte. De kosten die hiervoor in rekening worden gebracht zijn voor rekening van verkoper en zullen niet worden verrekend met koper. De opdracht tot uitmeting zal plaatsvinden door tussenkomst van Glas Verhoeks Notarissen te Den Helder. Koper zal door gemeld notariskantoor tijdig op de hoogte worden gesteld van de datum van aanwijs ter plaatse, opdat zij middels haar vertegenwoordiging aanwezig kan zijn. Koper heeft echter geen inspraak terzake het gekozen tijdstip aangezien het kadaster daarin leidend is.
2. Indien het verschil, ten nadele van de koper, tussen de werkelijke en de hiervoor of in de omschrijving opgegeven grootte van de grond 5% of meer bedraagt van de overeengekomen totale netto oppervlakte van de grond wordt de grond geacht niet aan deze overeenkomst te voldoen, in de zin van artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek. Indien koper het verkochte in voorkomend geval niettemin wenst af te nemen wordt bij een ondermaat van meer dan 5% van zeven hectare vijftien are, het meerdere dan 5% verrekend tegen een bedrag groot eenhonderd euro (€ 100,00) per vierkante meter (m<sup>2</sup>) inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting. Bedoelde verrekening zal plaatsvinden bij de levering van het verkochte.
3. Een overmaat, derhalve een verschil tussen de werkelijke en de hiervoor of in de omschrijving opgegeven grootte van de grond **ten voordele van de koper**, geeft aan de verkoper geen recht of aanspraak tot vordering van enige vergoeding.

verrekening zakelijke belastingen

#### Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen **niet** worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

garantieverklaringen van verkoper

#### Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het

nemen van andere maatregelen;

#### Bodemonderzoek

Partijen zijn geheel bekend met de inhoud en uitkomst van het meest recente bodemonderzoek welke is vervat in het aan deze overeenkomst als **bijlage 2** te hechten rapport welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst genaamd Verkennend bodemonderzoek Sportcomplex De Dogger IJsselmeerstraat Den Helder, projectnummer: 10-8100-1001, uitgevoerd en gerapporteerd door Milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. te Schagen, op 18 februari 2010.

#### Verontreinigingsrisico

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is welke:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of
- voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten;

is voor rekening van verkoper. Verkopers aansprakelijkheid vervalt na verloop van vijf jaar na de levering, indien de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard;

- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig en is in het verkochte geen asbest verwerkt;
- d. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

#### risico-overgang

##### Artikel 11

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper verzekerd te houden.  
ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

##### Artikel 12

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze

overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze 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, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen, indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

#### kosten onderzoek notaris en algemene voorwaarden

##### Artikel 13

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft, behoudens voorzover anders overeengekomen in de in artikel 14 lid 1 van deze koopovereenkomst genoemde Samenwerkingsovereenkomst.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de notaris aan verkoper en koper overhandigd.

#### verdere bijzondere bepalingen

##### Artikel 14

1. Deze koopovereenkomst is onvoorwaardelijk verbonden aan de Samenwerkingsovereenkomst die tussen partijen is gesloten terzake de realisatie van een nieuw ziekenhuis op het verkochte. Deze koopovereenkomst maakt daar een onverbreekelijk onderdeel van uit en is als Bijlage aan de Samenwerkingsovereenkomst gevoegd.
2. Op deze overeenkomst van verkoop en koop en de juridische levering zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken van de gemeente Den Helder" vastgesteld door de Raad van de gemeente Den Helder in zijn openbare vergadering van zeventwintig januari negentienhonderd drieënnegentig onder nummer 11/S & B, en wel hoofdstuk 1, hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 de artikelen 3.1, 3.3, 3.8, 3.9, 3.10,

3.11, 3.12, 3.14 alsmede 3.15, welke "Algemene Voorwaarden" zijn neergelegd in een akte op zestien april negentienhonderd drieënnegentig voor mr. A.W.P. van der Ree, notaris, gevestigd te Den Helder verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op negentien april negentienhonderd drieënnegentig, in deel 6901, nummer 24, en in verband met de invoering van de Euro per een januari tweeduizend twee aangepast casu quo gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad in de openbare vergadering van zeven november tweeduizend een onder nummer 108/S & B, hierna te noemen: "Algemene Voorwaarden".

Nadrukkelijk wordt de werking van de artikelen 2.2 sub a, alsmede 2.13 van de "Algemene Voorwaarden" niet van toepassing verklaart op de onderhavige overeenkomst.

Nadrukkelijk wordt ten deze bepaald dat in artikel 3.3 van de "Algemene Voorwaarden" voor "woning" moet worden gelezen: "ziekenhuis".

Koper verbindt zich bij deze jegens de gemeente Den Helder om de in die "Algemene Voorwaarden" vervatte voorwaarden en bepalingen getrouwelijk na te leven, alsmede om op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (*f* 50.000,-) welk bedrag gelijk is aan tweeëntwintigduizend zeshonderd negenentachtig euro en één eurocent (€ 22.689,01) ten behoeve van de gemeente Den Helder, welke boete zal zijn verbeurd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, voormelde "Algemene Voorwaarden" en de onderhavige verplichting tot oplegging met boetebeding bij verkoop en levering van het bij deze akte verkochte of (een) gedeelte(n) daarvan aan de nieuwe verkrijgers als kettingbeding op te leggen, ten behoeve van de gemeente Den Helder te bedingen en aan te nemen.

De gemeente heeft de bevoegdheid om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Koper verklaarde een exemplaar van gemelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen met de inhoud daarvan bekend te zijn en zich dienovereenkomstig te zullen gedragen.

3. Koper is echter gerechtigd om, in tegenstelling tot gemelde Algemene Voorwaarden, de grond over te dragen aan derden onder de voorwaarden en condities als opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.
4. Verkoper en koper overleggen onverwijld, op bestuurlijk niveau, als de uitvoering van deze overeenkomst daartoe aanleiding geeft en de wederzijdse belangen van partijen door die uitvoering in het geding dreigen te komen, dan wel de uitvoering van deze overeenkomst niet volgens hetgeen partijen voor ogen stond verloopt. Bij handhaven en uitvoeren van de bepalingen van deze overeenkomst en hetgeen krachtens deze overeenkomst van toepassing is verklaard, alsmede bij enig verschil van mening, zullen partijen eerst in minnelijk overleg trachten tot een oplossing



te komen, alvorens contractuele boetes alsmede overige hieruit voortvloeiende rechtsgevolgen kunnen worden ingeroepen. Partijen verplichten zich jegens elkaar om zich maximaal in te spannen om oplossingen te vinden voor de oorzaak van de alsdan aanwezige reden(en) van het te voeren overleg.

termijnen

Artikel 15

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

domiciliekeuze

Artikel 16

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te Den Helder op \*.

verkoper:

koper:

**Bijlagen:**

Aan deze overeenkomst worden de volgende bijlagen gehecht welke onderdeel uitmaken van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Bodemonderzoek