**Koopovereenkomst Brandweerkazernes Nederhorst den Berg en Kortenhoef**

Partijen

De gemeente Wijdemeren, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. M.E. Smit, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 oktober 2013 hierna te noemen 'verkoper'

en

De Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek, gevestigd te Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Regionaal Commandant van de Brandweer Gooi en Vechtstreek, de heer ing. J.A. van der Zwan MCDM, hierna te noemen 'koper'

Overwegende dat:

- De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek besloten hebben over te gaan tot regionalisering van hun brandweer en dat in dit verband de Brandweer Gooi en Vechtstreek als onderdeel van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek is ingesteld.
- Brandweer Gooi en Vechtstreek voor de uitvoering van haar taken gebruik dient te maken van de in de gemeenten aanwezige brandweerkazernes.
- Het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek besloten heeft over te gaan tot juridische overdracht van een aantal kazernes in de regio van de betreffende gemeenten naar de Veiligheidsregio, waartoe de Veiligheidsregio koopovereenkomsten met de betreffende gemeenten aangaat.
- De gemeente Wijdemeren en de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek overeengekomen zijn dat de Veiligheidsregio twee kazernes, te weten de kazerne in Nederhorst den Berg en de kazerne in 's Graveland in eigendom van de gemeente overneemt.
- De gemeente Wijdemeren bij overdracht ná 31 december 2013 BTW moet afdragen over de boekwaardes van de over te dragen kazernes. Deze BTW is niet verrekenbaar, waardoor de gemeente belang heeft bij overdracht van de kazernes in 2013.

Komen als volgt overeen:

**Artikel 1 Omschrijving onroerende zaken**

De koper koopt van verkoper gelijk verkoper aan koper verkoopt:

1. Het bedrijfsgebouw, bestaande uit een brandweerkazerne met toebehoren, erf, ondergrond en parkeergelegenheid, staande en gelegen aan de Eslaan 2a, 1271 VD te Kortenhoef, kadastraal bekend Kortenhoef, sectie B, nummer 6628, gedeeltelijk, ter grootte van circa 1296 m², een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen ondertekende tekening <bijlage 1> en nader te bepalen door kadastrale uitmeting, hierna te noemen 'perceel 1'.
2. Het bedrijfsgebouw, bestaande uit een brandweerkazerne met toebehoren, erf, ondergrond en parkeergelegenheid inclusief hekwerk, staande en gelegen aan de Blijklaan 1a, 1394 KA te

Nederhorst den Berg, kadastraal bekend Nederhorst den Berg, sectie C, nummer 4699, gedeeltelijk, ter grootte van circa 2894 m², een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen ondertekende tekening <bijlage 2> en nader te bepalen door kadastrale uitmeting, hierna te noemen 'perceel 2'.

3. Perceel 1 en perceel 2 hierna gezamenlijk ook te noemen 'het gekochte' en/of 'het verkochte'.

**Artikel 2 Koopsom onroerende zaken**

1. De koopsom voor de in artikel 1, genoemde onroerende zaken bedraagt:
   - Perceel 1 [redacted]
   - Perceel 2 [redacted]
2. De koopprijzen zijn gebaseerd op de boekwaarde van het gekochte in de financiële administratie van verkoper, een en ander conform het bijgevoegde financiële overzicht <bijlage 3>.
3. De koopsom zal door de koper uiterlijk op het moment van het passeren van de notariële akte voldaan zijn.
4. Alle kosten, rechten en belastingen, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht betrekking hebbend, zijn voor rekening van verkoper.

**Artikel 3 Onderhoud en bijkomende financiële vergoedingen**

1. Koper verplicht zich het gekochte in goede staat te houden, op ordentelijke wijze in te richten en te onderhouden.
2. Het groot onderhoud geschiedt door koper voor rekening van verkoper. De kosten hiervan zijn vastgesteld op basis van een meerjarenonderhoudplan. Het plan is als <bijlage 4> bij deze overeenkomst gevoegd.
3. Koper vergoedt op basis van het in lid 2 bepaalde jaarlijks aan koper een vergoeding voor het groot onderhoud. Deze vergoeding is opgenomen in het als <bijlage 5a> bij deze overeenkomst gevoegde overzicht. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het CBS-indexcijfer voor de productie van gebouwen, categorie "Overige bouw/overige gebouwen".
4. Verkoper vergoedt jaarlijks aan koper een bedrag voor de door koper te maken kosten voor kapitaallasten, verzekering, OZB, waterschapslasten, rioolrechten etc. verbonden aan het verkochte, een en ander conform het bijgevoegde financiële overzicht <bijlage 5b>. Dit bedrag wordt jaarlijks voor verkoper in overleg met koper aangepast op basis van de kapitaallasten en de resterende rente.

**Artikel 4 Eigendomsoverdracht**

1. De akte van levering wordt verleden bij een door koper aan te wijzen notariskantoor, uiterlijk op 31 december 2013.
2. De kosten van eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de verkoper.
3. Het risico met betrekking tot het afdragen van BTW-heffing over de boekwaarde door de gemeente bij eigendomsoverdracht ná 31 december 2013 ligt bij verkoper, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen en/of nalaten van koper.
4. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van het gekochte.
5. Koper heeft het gekochte reeds in gebruik. Vanaf het moment van de juridische levering is het gekochte geheel voor rekening en risico van koper.
6. De overdracht vindt plaats vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.

7. Eventuele door of vanwege koper vooruitlopend op de juridische levering reeds aangebrachte zaken in de onroerende zaken zijn/blijven eigendom van koper en worden niet in de bepaling van de hoogte van de koopsom betrokken.
8. In deze koopovereenkomst is mede begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer, (onderaannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), vanwege verrichte of nog uit te voeren werkzaamheden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake op eerste verzoek aan koper te verstrekken.

**Artikel 5 Staat van de onroerende zaken, gebruik**

1. Het verkochte wordt aan koper in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit voorgaande akten van levering en/of vestiging.
3. Het gekochte zal door of vanwege koper worden bestemd om te worden gebruikt als brandweerkazerne, met daarbij de volgende functies c.q. gebruik: repressieve taken, kantoorgebruik, opleiding- en oefendoeleinden alsmede overige brandweeractiviteiten. Verkoper verklaart dat het verkochte geschikt is voor dit gebruik en dit gebruik past binnen de op het betrokken perceel geldende bestemming. Verkoper heeft koper geïnformeerd omtrent de op het verkochte geldende bestemming en koper verklaart hiervan kennis genomen te hebben. Een afschrift van het betreffende gedeelte van de bestemmingsplankaart en de betreffende voorschriften van de beide percelen zijn bij deze overeenkomst gevoegd <perceel 1: bijlage 6, perceel 2 bijlage: 7>.

**Artikel 6 Kabels en leidingen**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het verkochte leidingen, kabels en/of buizen van nutsbedrijven al dan niet aanwezig zijn. Koper verklaart de daarmee verband houdende verplichtingen van verkoper over te nemen, en zich te verbinden deze na te komen. Koper is na eigendomsoverdracht aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de aanwezigheid van leidingen, buizen, kabels en dergelijke en vrijwaart verkoper tegen aanspraken daaromtrent.
2. De verplichtingen worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting, onder voorbehoud van instemming door de betreffende nutsbedrijven. Koper verbindt zich om de kwalitatieve verplichting(en) bij een eventuele verkoop van de percelen op te leggen aan de opvolgende eigenaar en deze de verplichting op te leggen bij een eventuele volgende verkoop hetzelfde te doen, enzovoorts. Elke kwalitatieve verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers. Indien een nutsbedrijf niet akkoord gaat met een kwalitatieve verplichting om zijn rechten zeker te stellen wordt een opstalrecht gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf.

**Artikel 7 Overige bepalingen**

1. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaken geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
2. Verkoper verklaart dat het verkochte niet is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. Enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de onroerende zaken na kadastrale inmeting verleent geen der partijen enig recht.
4. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de aanslagen nog niet zijn voldaan verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
5. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden laat de wettelijke aansprakelijkheid onverlet.
6. De meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit die thans op de percelen rusten blijven van toepassing.

**Artikel 8 Bodemgesteldheid**

1. Verkoper heeft koper inzicht gegeven in de gesteldheid van de bodem van het verkochte. De resultaten van het hiertoe door verkoper uitgevoerde bodemonderzoek zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd <perceel 1: bijlage 8, perceel 2: bijlage 9>.
2. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek verklaart verkoper dat de over te dragen percelen geen verontreinigingen bevatten die het gebruik van het daarop gerealiseerde gebouw op enige wijze beperkt of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de percelen dan wel het nemen van andere maatregelen.
3. Verkoper verklaart dat er ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen op grond van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

**Artikel 9 Ingebrekestelling**

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 150.000 verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van het recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van veertien dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 3 pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van veertien dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van niet tijdige nakoming te vergoeden.

**Artikel 10 Terugkoopregeling**

1. Ingeval koper het verkochte niet meer gebruikt voor het in artikel 5 lid 3 benoemde gebruik, verplicht koper zich jegens verkoper het verkochte weer aan verkoper terug te verkopen. Verkoper verplicht zich jegens koper het verkochte weer van koper aan te kopen.

2. Indien koper op grond van lid 1 van onderhavig artikel het verkochte te koop aan biedt bedraagt de koopsom de op dat moment geldende boekwaarde in de financiële administratie van koper, waarbij de verkrijger de kosten van de overdracht draagt. Onder de boekwaarde wordt verstaan het totaal van de koopsom van dat perceel zoals opgenomen in artikel 2 van deze overeenkomst minus de afschrijvingen van het gekochte. Uitdrukkelijk wordt een eventuele verhoging van de boekwaarde na de onderhavige overdracht als gevolg van verbouwing, aanbouwing, uitbreiding of waardevermeerdering anderszins niet tot de op dat moment geldende koopsom gerekend.
3. Indien sprake is van terugkoop volgens lid 1 wordt het saldo van de aanwezige onderhoudsvoorziening voor groot onderhoud mee overgedragen aan verkoper.
4. Ingeval van toekomstige overdracht van het gekochte als bedoeld in lid 1 van onderhavig artikel, wordt een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Ingeval sprake is van verslechtering van de bodemgesteldheid sinds onderhavige overdracht worden de hieraan verbonden kosten in mindering op de boekwaarde gebracht.
5. Koper en verkoper zullen de bepalingen van de in lid 1 van dit artikel genoemde overdracht alsdan vastleggen in een overeenkomst van koop en verkoop.

**Artikel 11 Geschillenregeling**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen mediation overeenkomen. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 12 Domicilie**

Partijen kiezen ter zake domicilie ten kantore van de notaris.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te …….. op …….. 2013

| | |
|---|---|
| Gemeente Wijdemeren | Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek |
| drs. M.E. Smit<br>burgemeester | ing. J.A. van der Zwan MCDM<br>secretaris algemeen bestuur |

Bijlagen bij deze overeenkomst:

1. Situatieschets perceel 1
2. Situatieschets perceel 2
3. Financieel overzicht boekwaarde
4. Meerjarenonderhoudplan
5. a. Financieel overzicht groot onderhoud
   b. Financieel overzicht kapitaallasten e.d.
6. Afschrift gedeelte van bestemmingsplankaart met voorschriften perceel 1
7. Afschrift gedeelte van bestemmingsplankaart met voorschriften perceel 2
8. Rapport bodemonderzoek perceel 1
9. Rapport bodemonderzoek perceel 2