

## OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP

### Ondergetekenden:

- 1 **gemeente Groningen**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], manager grondbedrijf, daartoe bevoegd ingevolge de geldende mandaatregelingen, hierna te noemen "verkoper",
- 2 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VIF17 B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Maarsbergen, Andersteinweg 2, (3953 BA), ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] hierna te noemen "koper"

1 en 2 gezamenlijk hierna te noemen "partijen,"

### verklaren het volgende te zijn overeengekomen.

Verkoper verkoopt en zal in volle en vrije eigendom overdragen aan koper, die koopt en in eigendom zal aannemen

**een perceel grond, een perceel bosgrond en een perceel met daarop een voormalig schoolgebouw, zijnde een gemeentelijk monument gelegen aan Helper Westsingel 96 te Groningen, kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummer 11485 ged., ter grootte van circa 3.160m<sup>2</sup>, of zoveel kleiner of groter als na kadastrale inmeting zal blijken, zoals één en ander nader schetsmatig met roze, gele en groene kleur is aangegeven op de aangehechte situatietekening d.d. 13 december 2022 nummer M-95A, waarop de percelen zijn aangeduid met percelen 1 (Finse school), 2 (bosgrond) en 3 (grond), die als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht is, hierna ook te noemen. "het verkochte",**

**Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de navolgende voorwaarden.**

### Artikel 1

#### Koopprijs

- 1 De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: [REDACTED], **kosten koper** en is als volgt opgebouwd:  
Perceel 1 met daarop de Finse school voor een bedrag van [REDACTED]  
Perceel 2 een bosperceel ter grootte van ca 1 553 m<sup>2</sup> a [REDACTED]  
Perceel 3 een perceel grond ter grootte van ca 368 m<sup>2</sup> a [REDACTED]  
Totaal [REDACTED]
- 2 Het verkochte – perceel 3 - is ten tijde van de levering voor 275 m<sup>2</sup> een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Terzake van de levering van het verkochte is derhalve gedeeltelijk omzetbelasting verschuldigd. Deze omzetbelasting is niet in de koopsom begrepen. In het geval, om welke reden dan ook, er overdrachtsbelasting in plaats van omzetbelasting is verschuldigd, is de overdrachtsbelasting (eveneens) niet in de koopsom begrepen en komt deze voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is eveneens niet in de koopsom begrepen voor percelen 1 en 2 en deze dient door koper betaald te worden.
3. De betaling van de koopprijs zal plaatsvinden op het moment van levering op 30 december 2022

- 4 De omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting, kosten van notarieel transport en de daarbij behorende kadasterkosten, betrekking hebbende op deze eigendomsoverdracht, komen voor rekening van koper.
- 5 De fiscale kwalificatie door Koper is geheel voor rekening en risico van Koper. Dat betekent dat indien mocht blijken dat op onderdelen toch omzetbelasting i.p.v. overdrachtsbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte, deze op eerste verzoek van de Verkoper door Koper zal worden voldaan binnen vijf werkdagen na ontvangst van de desbetreffende factuur door Koper. Voorts vrijwaart Koper Verkoper voor alle mogelijke fiscale gevolgen zowel voor de overdrachtsbelasting als voor de omzetbelasting (waaronder eventuele naheffingsaanslagen en/of boetes) in verband met de verkrijging van het Verkochte door Koper.

## Artikel 2

### Juridische en feitelijke levering

- 1 De voor de overdracht vereiste akte van levering (juridische levering) zal worden verleden ten overstaan van N/P notarial partners advisors te Amersfoort-Amsterdam
2. De ondertekening van de akte van levering zal plaatsvinden op 30 december 2022 of zoveel eerder of later als partijen nader overeen komen
- 3 De feitelijke levering geschiedt in de staat zoals het verkochte zich bevond ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst en vindt plaats gelijktijdig met de juridische levering.

## Artikel 3

### Staat van de onroerende zaak

- 1 Onder het verkochte wordt verstaan alle daartoe behorende bestanddelen
- 2 Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat "as is, where is", waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst tussen partijen bevond, ongevoerd, geheel ontruimd en bezemschoon, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten met dien verstande dat verkoper voor het tekenen van de akte van levering zal (doen) zorgdragen dat het verkochte zoveel mogelijk zal worden geschoond van dood hout en onderhouden middels snoeiwerk. Voor zover deze werkzaamheden niet geheel voor het tekenen van de akte van levering zijn afgerond zal verkoper deze werkzaamheden na het tekenen van de akte van levering zo spoedig mogelijk afronden. Voorts wordt het verkochte geleverd vrij van de buikleensituatie met Carex welke uiterlijk op 30 december 2022 eindigt
- 3 Het verkochte zal in eigendom worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en/of pandrechten, met alle daaraan verbonden rechten en aanspraken
- 4 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienende erf, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek
5. Koper is ervan op de hoogte dat het verkochte een gemeentelijk monument (perceel 1) is en dat er een dubbelbestemming met waarde Archeologie 2 op het verkochte rust. Koper verplicht zich jegens de gemeente bij het gebruik van het registergoed (perceel 1) en bij het door koper aan het registergoed te verrichten onderhoud en aanpassingen/verbouwingen (mits passend binnen omgevingsvergunning) te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de gemeentelijke regelgeving betreffende gemeentelijke monumentale panden. Verkoper heeft koper voorts in kennis gesteld van de brief d.d. 29 september 2022, welke verkoper heeft ontvangen betreffende de onderhoudsstaat van de Finse school. Koper is daarmee bekend en zal als eerste het onderhoud van de Finse school ter hand nemen ten einde aan de voorwaarden van voornoemde brief te voldoen. Het verkochte maakt onderdeel uit van het deelgebied Jullensblok. De gemeente is daarbij bekend met de wens van koper om de



Finse school te transformeren naar appartementen met daarbij waarschijnlijk ook een algemene ruimte ten behoeve van (buit) activiteiten. Indien dit niet lukt in de Finse school zal koper dit elders in het Jullensblok realiseren. De gemeente zal – behoudens voor zover haar publiekrechtelijke bevoegdheden zich hiertegen verzetten - haar medewerking verlenen aan deze transformatie.

#### Artikel 4. Voorgenomen gebruik

- 1 Koper is voornemens een deel van het verkochte perceel 3 te gaan gebruiken ten behoeve van de realisatie en ontwikkeling van appartementen
- 2 Het is koper en diens rechtsopvolgers uitdrukkelijk niet toegestaan om op het verkochte – perceel 2 - bebouwing toe te voegen m.u.v. het bepaalde in artikel 14 van onderhavige overeenkomst, ook al biedt het vigerende bestemmingplan daarvoor nu wel mogelijkheden. Bij niet nakoming van deze bepaling dient koper of diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare nabetaling op de koopsom te betalen ten bedrage van [REDACTED] aan vierkante meter bebouwing welke nabetalingsprijs jaarlijks vanaf 1-1-2023 conform CPI-index voor consumenten wordt geïndexeerd. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding. Het is koper voorts niet toegestaan om het verkochte perceel 2 afzonderlijk van het zogenaamde Jullensblok te vervreemden. Dit perceel behoort onlosmakelijk tot het Jullensblok. Het niet bebouwde deel van het verkochte dient open en toegankelijk te blijven, m.u.v. de bebouwing voor blok F en mogelijk anderszins privé buitenruimte voor de huurders van de Finse School (enkel mogelijk op perceel 1), mits passend bij het monument en zich bevindend op perceel 1. Een en ander dient in stand gehouden te worden conform het goedgekeurd DO inrichtingsplan van Juulink en Geluk. Ten aanzien van de mogelijke privé buitenruimte dient dit aangepast te worden in het goedgekeurde DO na goedkeuring gemeente.
- 3 Koper is er mee bekend en akkoord dat de gemeente het vigerende bestemmingplan zal aanpassen in die zin dat er geen ontwikkelmogelijkheden zijn op/voor het perceel 2. Hiermee is in financiële zin ook rekening gehouden met de overeengekomen vierkante meterprijs van perceel 2.
- 4 Op het bepaalde in de lid 2 van dit artikel is artikel 18 van de Algemene Voorwaarden van toepassing

#### Artikel 5

##### Garanties verkoper

Onverminderd het hiervoor bepaalde, verklaart verkoper ten aanzien van het hierna onder sub f en g bepaalde en garandeert hij ten aanzien van het onder sub a, b, c, d, e, h, i en j bepaalde

- a verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b het verkochte is op het moment van levering geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd,;
- c verkoper zal het verkochte niet verhuren, verpachten, in huurkoop geven of op andere wijze in gebruik afstaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- d op het verkochte rust geen retentierecht,;
- e op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de veschenen termijnen zijn voldaan;
- f. het verkochte bevat geen zodanige verontreiniging, dat het door koper gewenste gebruik in de weg staat of wordt belemmerd of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- g in, op of aan het verkochte is wel asbest verwerkt;
- h verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn

- voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd behoudens de brief d d 29 september 2022,
- 1 ten aanzien van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, rechten van wederinkoop of huurkoop,
  - 2 overigens zijn geen bijzondere lasten of belastingen van publiekrechtelijke aard bekend, behoudens het feit dat het verkochte een gemeentelijk monument betreft en de aanschrijving die gemeente heeft ontvangen d d 29 september 2022

#### **Artikel 6**

##### **Ingebrekestelling, ontbinding**

- 1 Indien een partij na in gebreke te zijn gesteld gedurende acht dagen (de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen) nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal de niet in gebreke zijnde partij, binnen eenentwintig dagen na de ingebrekestelling (de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen) de nalatige partij te kennen geven, hetzij dat de koopovereenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt of zal worden gevorderd. Vindt de hier voor bedoelde kennisgeving niet of niet tijdig plaats, dan is de koopovereenkomst ontbonden.
- 2 Indien tijdig te kennen is gegeven dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee maanden na de dag van ingebrekestelling is gevorderd, is de koopovereenkomst eveneens ontbonden.
- 3 Ontbinding van de koopovereenkomst vindt plaats zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 4 Zowel in het geval dat de koopovereenkomst is ontbonden als in het geval dat nakoming wordt gevorderd, verbeurt de nalatige partij na het verstrijken van de hiervoor bedoelde periode van acht dagen ten behoeve van de wederpartij en zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete gelijk aan tien procent van de koopsom.
- 5 De niet in gebreke zijnde partij heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (ongeacht of de boete is verbeurd of niet) schadevergoeding van de nalatige partij te vorderen. Een verbeurde boete wordt in mindering op de schadeloosstelling gebracht.

#### **Artikel 7**

##### **Over- en ondermaat**

Over- en ondermaat van het verkochte geeft geen van de partijen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake

#### **Artikel 8**

##### **Kosten en baten**

- 1 De kosten van de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper (hier vallen niet onder de kosten voor het roeyement van de hypotheek, de eventuele verkoopvolmacht en (leges)kosten in verband met de wettelijke inzagen terzake de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper, deze zijn voor rekening van verkoper)
- 2 Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen met ingang van de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

#### **Artikel 9**

##### **Milieu**

- 1 Koper is genoegzaam bekend met de volgende onderzoeken: verkennend bodemonderzoek Helper Westsingel 96, projectnummer 16546-189267 en volledige asbestinventarisatie type A, Team 2 Advies, projectnummer AIR 7782
- 2 Indien en voor zover na de levering blijkt, dat er verontreiniging in het verkochte aanwezig is die niet is geconstateerd door middel van bodem- cq asbestonderzoek, dan wel is geconstateerd doch



substantieel omvangrijker is dan de wel geconstateerde verontreiniging en als gevolg daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, komen de aan die onvoorziene saneringswerkzaamheden verbonden kosten voor rekening van de koper

#### **Artikel 10**

##### **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Groningen Projectmatige bouw 2004 (AV), tenzij daar bij deze overeenkomst van wordt afgeweken. Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud ervan volledig bekend te zijn

#### **Artikel 11**

##### **Informatie- en onderzoeksplicht**

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.

#### **Artikel 12**

##### **Energielabel**

Aan deze overeenkomst is geen kopie van het Energielabel gehecht

#### **Artikel 13**

##### **Didam-clausule – opschortende voorwaarde**

- 1 Op grond van het Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2021) dient de Gemeente bij de verkoop van onroerende zaken een selectieprocedure te volgen. Dit is slechts anders indien er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop en levering van onroerende zaken
- 2 Partijen zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek over de verkoop van het verkochte en zien zich in de precontractuele fase geconfronteerd met het Didam-arrest en de gevolgen daarvan. Partijen onderkennen dat de uitspraak in het Didam-arrest van invloed kan zijn op hun rechtsverhouding en dat de toepasselijkheid en de gevolgen van dit arrest voor de onderhavige situatie nog niet volledig uitgekristalliseerd zijn
3. Partijen zijn van oordeel dat gemotiveerd kan worden dat de Koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de verkoop en levering van het verkochte. De motivatie is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd.
- 4 De Gemeente zal haar voornemen tot verkoop van het verkochte bekend maken door publicatie in het Gemeenteblad en op haar website (middels een verwijzing naar het Gemeenteblad)
- 5 Partijen verklaren deze koopovereenkomst aan te gaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen de in de publicatie gestelde termijn van 20 kalenderdagen geen kort geding is aangespannen tegen de voorgenomen verkoop van het verkochte en dat zich in die periode ook geen andere belangstellende(n) daarvoor heeft (hebben) gemeld
- 6 Partijen zijn van mening dat, bij vervulling van de opschortende voorwaarde, er – in relatie tot het Didam-arrest – geen redenen zijn die het sluiten van deze koopovereenkomst in de weg staan
- 7 Partijen stellen elkaar niet aansprakelijk voor de gevolgen indien door een rechter wordt geoordeeld dat deze koopovereenkomst nietig of vernietigbaar is vanwege handelen in strijd met het Didam-arrest

#### Artikel 14

##### Recht van opstal speeltoestellen

Partijen hebben ten aanzien van de inrichting van het gehele gebied Jullensblok voorts met elkaar gesproken over de verdere inrichting van het gebied – perceel 2 - en over het mogelijk plaatsen van speeltoestellen op het verkochte door en voor rekening van verkoper

Partijen zullen dit in nader overleg uitwerken (inclusief de omvang van het benodigde perceel, de locatie en inrichting van de speelplaats), waarbij zij op voorhand afspreken dat ten behoeve van de door de gemeente te plaatsen speeltoestellen een recht van opstal gevestigd zal worden en partijen daaraan meewerken voor een periode van 15 jaar. Na deze eerste termijn zullen partijen op verzoek van koper evalueren om te bepalen of er gronden zijn, niet zijnde onredelijke gronden, waarom het opstalrecht niet gecontinueerd kan worden voor telkens een periode van 15 jaar waarbij dezelfde voorwaarden zullen gelden. Voor het te vestigen recht van opstal is de gemeente aan koper geen nadere vergoeding verschuldigd en het zal een niet tussentijds opzegbaar voor Koper recht van opstal betreffen. Het is Koper bekend dat de gemeente in de nabije omgeving van het Verkochte meerdere opties voor een dergelijke speelplaats overweegt. Indien er vóór 1 juli 2024 geen keuze door de gemeente is gemaakt over de definitieve plaats van een dergelijke speelplaats, vervalt het bepaalde in dit artikel 14 en kan de gemeente hierop geen beroep meer doen. Op het bepaalde in dit artikel is artikel 18 van de Algemene Voorwaarden van toepassing.

#### Artikel 15

##### Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich in te spannen om alle problemen en verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen mochten rijzen, zo kort mogelijk na het constateren daarvan, voor zover mogelijk onderling op te lossen. Als een probleem of verschil van inzicht niet aldus kan worden opgelost, is er sprake van een geschil.
3. Indien er sprake is van één of meer geschil(len) dan heeft ieder der partijen het recht het geschil/de geschillen aanhangig te maken bij de bevoegde rechter van Rechtbank Noord Nederland.

Getekend in tweevoud te Groningen op . 22. december... 2022,

Verkoper

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
Gemeente Groningen  
[Redacted]

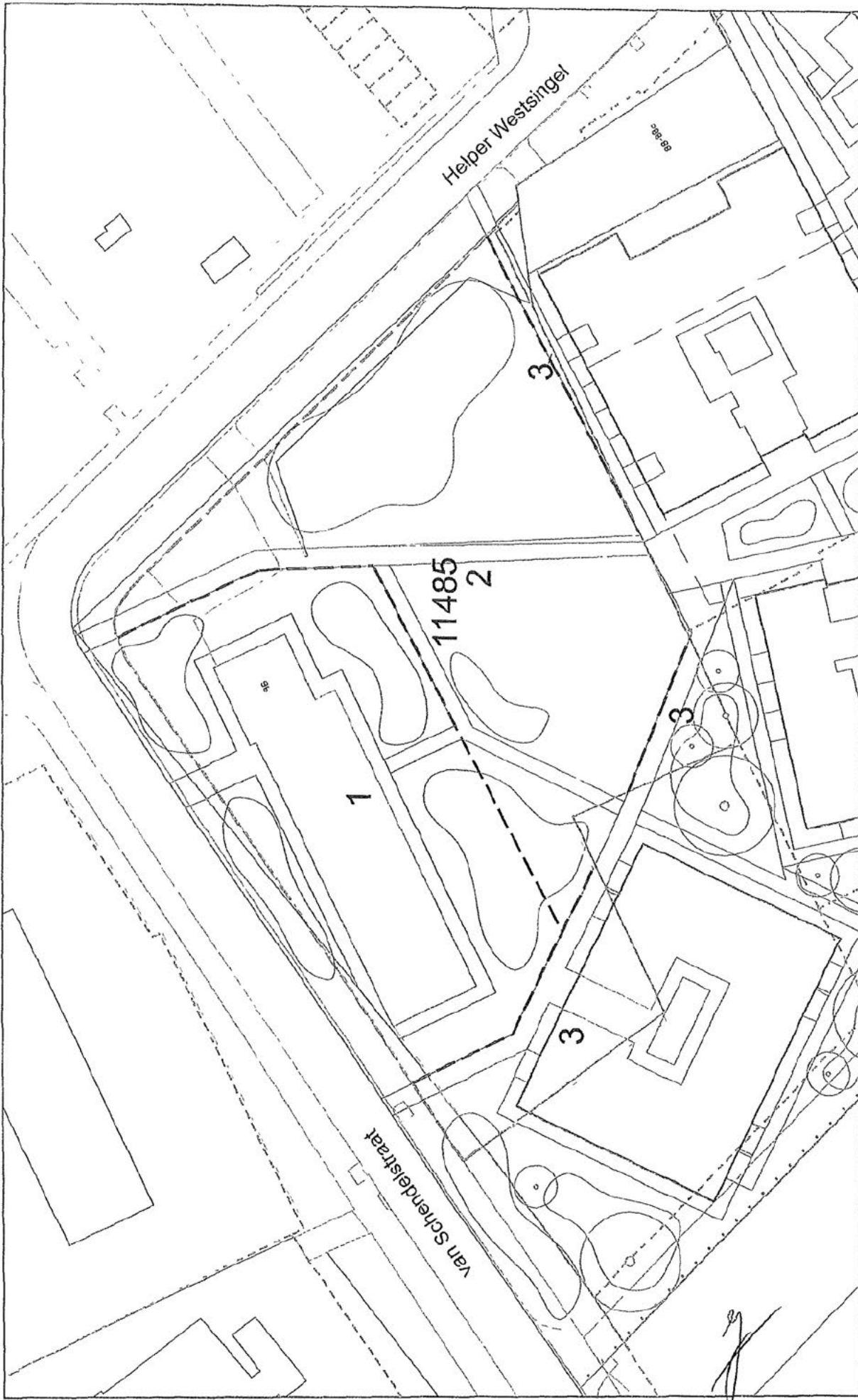
Koper

[Redacted]  
[Redacted]  
VIFI B.V.  
[Redacted]

#### Bijlage:

- 1 Situatietekening d d 13-12-2022 met kenmerk M-95A
- 2 Algemene Verkoop Voorwaarden projectmatige bouw
- 3 Publicatie d d 1-12-2022





naam .  
 datum 13-12-2022  
 tek. nr. M-95A

1e - aan de gegevens betreffende de infrastructuur e.o.  
 ongegeven bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend  
 2e - de kadastrale uitmeting is bepalend voor hetgeen  
 meegedonneert wordt

Overeenkomst met Andersinvest  
 Kadastrale gemeente Helpman, sectie M, School 1.500

**Gemeente Groningen**  
 Shared Service Center  
 informatie en advies  
 Gao & Dhrp  
 Gemeente Zuidwending en  
 afvalbeheer Groningen  
 tel 050