

KOOPOVEREENKOMST

Adres:

Spankerenseweg 79, 6951 CE Dieren

Partijen:

Hupkes Beheer Dieren B.V.

(Verkoper)

en

Gemeente Rheden

(Koper)

Bij aanduiding “.....” gegevens invullen c.q. een keuze maken.***

Partijen:

- I. **Hupkes Beheer Dieren B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met statutaire zetel in Dieren, kantoor houdende aan de Hoevesteeg 38 te (6975 AG) Tonden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61618144, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***, met adres ***, geboren te *** op ***, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde ***, genummerd ***, geldig tot ***

Hupkes Beheer Dieren B.V. in deze Koopovereenkomst ook te noemen: "**Verkoper**",

- II. **Gemeente Rheden**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met zetel in ***, kantoor houdende aan de President Kennedylaan 106 te (6883 AX) Velp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52066169, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***, in zijn hoedanigheid van ***, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ***, kenmerk ***, waarbij besloten is tot het aangaan van deze Koopovereenkomst, alsmede krachtens het ondertekeningsmandaat ingevolge art 171 Gemeentewet d.d. ***

Gemeente Rheden in deze Koopovereenkomst ook te noemen "**Koper**" of "**de Gemeente**"

Partijen hierna gezamenlijk tevens te noemen: "**Partijen**" en elk afzonderlijk een "**Partij**".

Overwegingen:

- A. Verkoper is eigenaar van het hierna nader omschreven registergoed met toebehoren, hierna te noemen: het "**Verkochte**".
- B. Verkoper en Koper zijn met elkaar in onderhandeling getreden over de aankoop door Koper van het Verkochte.
- C. Partijen hebben inmiddels volledige overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de te sluiten koopovereenkomst en wensen deze vast te leggen in onderhavige Koopovereenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:**1. Definities**

- 1.1. De navolgende begrippen hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die daaraan hieronder is toegekend:

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Bouwrijp:	onbebouwd, ontdaan van alle boven- en ondergrondse bouwsels en funderingen etc. een en ander overeenkomstig het Sloopplan voor de Sloop, met als doel dat het Verkochte als bouwterrein kwalificeert op de dag van levering (als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968);
Koper:	Gemeente Rheden. , met zetel in ***, kantoor houdende aan de President Kennedylaan 106 te (6883 AX) Velp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52066169;
Koopovereenkomst:	de in de onderhavige akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop met betrekking tot het Verkochte;
Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris, met rekeningnummer ***
Leveringsakte:	de notariële akte, waarbij het Verkochte ter uitvoering van de Koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen aan Koper, van welke Leveringsakte het eerste ontwerp is gehecht aan deze akte als bijlage 1 ;
Leveringsdatum:	de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden;
Notaris:	één van de notarissen - of een waarnemer - van ***
Sloop	de sloop van de opstallen en ondergrondse bouwsels en funderingen c.a. die zich bevinden op het Verkochte en alles wat daarvoor nuttig en nodig is, zoals blijkt uit het Sloopplan dat als bijlage 2 is gehecht aan deze Koopovereenkomst, met als doel dat het Verkochte als bouwterrein kwalificeert op de dag van levering (als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968);
Verkochte:	Een bouwterrein, plaatselijk bekend als houthandel Hupkes, gelegen aan de Spankerenseweg 79 te (6951 CE) Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren , sectie U nummer 5706 , groot 2.86.68 ha., zoals met schetsmatig is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening die door Partijen voor akkoord is getekend en als bijlage 3 aan de Koopovereenkomst is gehecht;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

Verkoper:

Hupkes Beheer Dieren B.V., met zetel in Dieren, kantoor houdende aan de Hoevesteeg 38 te (6975 AG) Tonden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61618144.

- 1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. Koop / koopprijs

- 2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt: **het Verkochte**, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Koopovereenkomst, met alle bij deze Koopovereenkomst behorende bijlagen.
- 2.2. De koopprijs van het Verkochte bedraagt € 6.163.620,-- (zegge: zes miljoen honderddrieënzestigduizend zeshonderdtwintig euro) (28.668 m² x € 215,00), exclusief omzetbelasting. Verkoper zal hiertoe aan Koper vóór het passeren van de Leveringsakte een btw-factuur uitreiken.
- 2.3. In de koop zijn geen roerende zaken begrepen, behoudens de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (voor zover die roerende zaken niet toebehoren aan derden).

3. Leveringsakte

- 3.1. De Leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris op 31 december 2024, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
- 3.2. Op verzoek van Koper zal Verkoper het Verkochte op de Leveringsdatum geheel of gedeeltelijk leveren aan een of meer door Koper aangewezen personen, waarbij Koper (hoofdelijk; naast de door Koper aangewezen personen) aansprakelijk blijft voor de nakoming van alle voor hem uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens Verkoper.

4. Kosten en belastingen

- 4.1. De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de notariële en kadastrale kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **Koper**.
- 4.2. Het Verkochte kwalificeert op het moment van levering als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 van de Wet op de omzetbelasting 1968 zodat uit dien hoofde ter zake van de levering wettelijk omzetbelasting is verschuldigd. Partijen komen gelet op vorenstaande overeen dat Verkoper bij de levering

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

van het Verkochte btw zal factureren aan Koper en Koper zal de Koopprijs vermeerderd met de omzetbelasting aan Verkoper bij de levering van het Verkochte voldoen.

- 4.3. De verschuldigheid van omzetbelasting wordt zo nodig door Partijen na het sluiten van deze Koopovereenkomst afgestemd met de Belastingdienst. Mocht op enig moment blijken dat naar de mening van de Belastingdienst geen omzetbelasting is verschuldigd dan zal Verkoper onverwijld nadat dit bekend is bij Verkoper een creditnota aan Koper uitreiken ter hoogte van deze onverschuldigde omzetbelasting en zal Verkoper dit bedrag binnen 5 werkdagen rechtstreeks aan een door Koper aangegeven bankrekening ten name van Koper voldoen.
- 4.4. De overdrachtsbelasting ter zake de levering van het Verkochte (indien verschuldigd) is voor rekening van Koper.

5. Betaling

- 5.1. De betaling van de koopprijs en de betaling of verrekening van overigens uit hoofde van deze Koopovereenkomst verschuldigde bedragen vindt plaats via het kantoor van de Notaris, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.
- 5.2. Koper zal de koopprijs in twee termijnen aan Verkoper voldoen als volgt:
- a. eerste termijn een bedrag van (€ 155,00 per m² =), € 4.443.540,-- (zegge: vier miljoen vierhonderddrieënveertigduizend vijfhonderdveertig euro) te voldoen op Leveringsdatum, in dit artikel verder te noemen: "**Eerste termijn**", en als;
 - b. tweede termijn een bedrag van (€ 60,00 per m² =), € 1.720.080,-- (zegge: een miljoen zevenhonderdtwintigduizend tachtig euro) te voldoen conform het bepaalde in lid 4, in dit artikel verder te noemen: "**Tweede termijn**".
- 5.3. Koper zal de Eerste termijn en al hetgeen hij overigens ter zake van deze Koopovereenkomst verschuldigd is (behalve de Tweede termijn) op de Kwaliteitsrekening storten en wel uiterlijk 3 werkdagen voor de in lid 2 onder a. genoemde (uiterste) betaaldatum.
- 5.4. De Tweede termijn ontvangt Koper per de Leveringsdatum van Verkoper ten titel van een niet rentedragende geldlening, hetgeen hierbij door Koper en Verkoper wordt erkend. Koper is derhalve aan Verkoper vanaf de Leveringsdatum verschuldigd een bedrag gelijk aan de Tweede termijn, hierna te noemen: "de Geldlening". De Geldlening is eerst opeisbaar vanaf de datum van de Oplevering van de Sloop conform het bepaalde in artikel 7. Koper zal binnen 15 werkdagen na de Oplevering een bedrag ter grootte van de Geldlening aan Verkoper op de door Verkoper schriftelijk aan te geven bankrekening ten name van Verkoper voldoen. Door betaling van genoemd bedrag is Koper gekweten terzake van al haar verplichtingen uit de Geldlening. Over de Geldlening zal door Koper geen rente, of enige ander vergoeding uit welke hoofde dan ook, verschuldigd zijn.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

- 5.5. Verkoper bedingt ten behoeve van al diegenen die op de inschrijvingsdatum op het Verkochte een hypotheekrecht hebben dat Koper - tot ten hoogste het bedrag van de koopprijs, verminderd met de door Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde bedragen - aan hen via tussenkomst van de Notaris rechtstreeks datgene zal voldoen, wat ertoe leidt dat hun hypotheekrecht op het Verkochte zal komen te vervallen. Vorenstaand beding wordt bij deze door Verkoper namens vorenbedoelde hypotheekhouder(s) aangenomen. Verkoper machtigt de Notaris ter zake de vereiste inlichtingen in te winnen.
- 5.6. Uitbetaling van het aan Verkoper en/of de hypotheekhouder(s) toekomende 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 Leveringsakte 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.

6. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

- 6.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden in Bouwrijpe staat, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 omtrent Sloop.
- 6.2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de Oplevering van de Sloop bedoeld in artikel 7.2..
- 6.3. Het Verkochte zal in Bouwrijpe staat door Koper worden gekocht en aanvaard, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 omtrent Sloop.
- 6.4. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming; het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- 6.5. Nu de feitelijke levering plaatsvindt op een later tijdstip dan op de Leveringsdatum, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering (zie ook artikel 9).
- 6.6. Koper heeft het recht het Verkochte kort vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.7. Koper is voornemens het Verkochte als volgt te gebruiken: ten behoeve van woningbouw inclusief evt. te realiseren tuinen en bijbehorende voorzieningen.

7. Sloop

- 7.1. Aangezien op de Leveringsdatum zich op het Verkochte nog opstallen en (ondergrondse) bouwsels, werken, funderingen en/of andere obstakels bevinden, verplicht Verkoper zich om onverwijld na de Leveringsdatum voor haar rekening en risico de Sloop te doen uitvoeren en te doen voltooien, en deze uiterlijk voor 1 juli 2025 overeenkomstig het Sloopplan en met in achtneming van het bepaalde in 7 lid 2 aan

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Koper op te leveren (in deze Koopovereenkomst te noemen: “de Oplevering”), zodanig dat het geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik en het Verkochte is aan te merken als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, waarvoor Verkoper aldus instaat.

- 7.2. Partijen zullen vóór de Leveringsdatum overeenstemming bereiken over de uitvoering van de Sloop. Verkoper zal het Verkochte tijdig, dat wil zeggen: binnen een nader tussen Partijen overeen te komen planning, doch uiterlijk 1 juli 2025 Opleveren aan Koper, een en ander conform het bepaalde in en bij deze Koopovereenkomst. Indien de Oplevering niet op 1 juli 2025 heeft plaatsgevonden heeft Koper het recht de Sloop zelf te doen uitvoeren overeenkomstig het Sloopplan met dien verstande dat alle kosten daarvan voor Koper in mindering strekken op de Geldlening en mitsdien daarmee verrekend worden.
- 7.3. Verkoper dient in de door haar met de sloopaannemer te sluiten overeenkomst strekkende tot uitvoering en voltooiing van de Sloop het bepaalde in en bij deze Koopovereenkomst in acht te nemen en zo nodig te bedingen van de sloopaannemer.
- 7.4. De opdracht tot de Sloop wordt door Verkoper voor de Leveringsdatum verleend aan een – met goedkeuring van Verkoper – door Koper te selecteren sloopaannemer en op grond van een tevoren door Koper goedgekeurde offerte en plan van aanpak. De met de sloopaannemer te sluiten overeenkomst strekkende tot uitvoering en voltooiing van de Sloop, alsmede het door de sloopaannemer op te stellen sloopplan voor de Sloop, is – dan wel wordt zo spoedig mogelijk na totstandkoming daarvan – aan deze Koopovereenkomst gehecht (als **bijlage 2**) en wordt in deze Koopovereenkomst genoemd: “het Sloopplan”.
- 7.5. Voorafgaand aan de Oplevering van het Verkochte in Bouwrijpe staat wordt Koper door Verkoper in de gelegenheid gesteld om het Verkochte te inspecteren. Verkoper zal de opmerkingen van Koper meenemen bij de Oplevering door de sloopaannemer aan Verkoper.
- 7.6. Verkoper zal de Oplevering door de sloopaannemer aan Verkoper niet goedkeuren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door Koper. De schriftelijke goedkeuring van Koper laat de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze Koopovereenkomst onverlet.
- 7.7. Verkoper vrijwaart Koper voor alle aanspraken van derden die verband houden met de Sloop, voor zover deze aanspraken gebaseerd zijn op gedragingen of gebeurtenissen van vóór de datum van Oplevering.

8. Juridische levering en garanties Verkoper

- 8.1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van beperkte rechten, vrij van pandrechten, vrij van beslagen, vrij van hypotheeken en van inschrijvingen daarvan.

8.2. Verkoper heeft Koper kennis gegeven van de tekst van:

- a. de *******(laatste) akte(n) van levering, te weten de akte de dato ******* (kadaster ******* deel ******* nummer *******);
- b. *******andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd, te weten *******;
- c. *******bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers, te weten *******

Verkoper verklaart daarmee aan Koper kennis te hebben gegeven van alle bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

8.3. Aan deze Koopovereenkomst wordt een door beide Partijen getekende kopie gehecht van het eerste concept van de Leveringsakte. Koper aanvaardt in de Leveringsakte de uit dit concept voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

8.4. Verkoper garandeert dat er geen erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte zijn die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

8.5. Verkoper garandeert dat hij geen partij is geweest bij de verlening van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ter zake waarvan de notariële akte nog in de openbare registers moet worden ingeschreven.

8.6. Mocht voor de Leveringsdatum blijken dat er ter zake van het Verkochte erfdienstbaarheden door verjaring zijn ontstaan die het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte kunnen belemmeren, dan heeft Koper het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden op de wijze als vermeld in artikel 14.

8.7. Verkoper garandeert dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per heden en ook per de Leveringsdatum als volgt is:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet of de Omgevingswet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen/veranderingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

- d. aan Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - I. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
 - II. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
- e. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- f. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- g. er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht (of de opvolgende regeling onder de Omgevingswet) gevestigd of opgelegd en Verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
- h. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
- i. het Verkochte heeft respectievelijk zal hebben een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

9. Risico-overgang, overdracht aanspraken

- 9.1. Vanaf de Leveringsdatum is het Verkochte voor rekening van de Koper, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper. Verkoper is verplicht het Verkochte ten genoegen van Koper tot de feitelijke levering naar herbouwwaarde verzekerd te houden.
- 9.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper of Verkoper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Koper en Verkoper heeft hebben alsdan het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden.
- 9.3. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op Koper per de Leveringsdatum, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

10. Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

11. Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte via de Notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

12. Milieubepalingen

12.1. Verkoper verklaart het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als bedrijfslocatie voor inkoop, bewerking en verkoop van (hard)hout.

12.2. Koper en Verkoper hebben op het Verkochte grond- en grondwateronderzoek en asbestonderzoek laten verrichten. Deze onderzoeksrapporten hebben het kenmerk:

a. K2420055 d.d. 9 juli 2024

b. K2320311 d.d. 29 februari 2024

c. [Invullen kenmerk ***] d.d. [invullen datum ***]

Blijkens deze onderzoeksrapporten – welke aan deze Koopovereenkomst zijn gehecht als **bijlage 4** - zijn er op / in het Verkochte wel verontreinigingen aanwezig. Verkoper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het (laten) saneren van de blijkens de onderzoeksrapporten in / op het Verkochte aanwezige verontreinigingen. De saneringswerkzaamheden dienen uiterlijk bij de Oplevering gereed te zijn. Verkoper garandeert hierbij aldus dat de milieukundige gesteldheid van het Verkochte (grond, grondwater, asbest etc.) bij Oplevering geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik (woningbouw (evt.) met tuin en bijbehorende voorzieningen).

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht nog niet in het rapportesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, welke voor de Koper gezien het aan beide Partijen bekende, in deze Koopovereenkomst omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is voor rekening van Koper.

12.3. Verkoper garandeert dat zich in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.

13. Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

13.1. Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

- 13.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

14. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete

- 14.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 14.2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie (3) pro mille van de koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de koopprijs; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
- 14.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

15. Inschrijving Koopovereenkomst

Verkoper en Koper verzoeken de Notaris vooralsnog niet om de koop in te schrijven in de openbare registers bedoeld in afdeling 3.1.2. Burgerlijk Wetboek. Dit laat onverlet het recht van Koper de koop alsnog zelf in te schrijven of dit verzoek zelf alsnog te doen.

16. Notaris

Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze Koopovereenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening Koper. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van Verkoper komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

17. Totstandkomingsvoorbehoud

Deze Koopovereenkomst komt pas tot stand en aan deze Koopovereenkomst kunnen derhalve pas rechten worden ontleend, indien en zodra door of namens

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

gemeenteraad van de Gemeente én het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is besloten in te stemmen met het aangaan van deze Koopovereenkomst.

18. Overige bepalingen

18.1. *Twee of meer verkopers*

Ingeval twee of meer personen Verkoper zijn, geldt het volgende:

- a. de als 'Verkoper' aangeduide personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. ieder van de als 'Verkoper' aangeduide personen is hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

18.2. *Termijnen*

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

18.3. Verkoper verklaart dat:

- het aangaan van deze Koopovereenkomst en de nakoming van de verplichtingen welke daaruit voor Verkoper voortvloeien niet strijdig zijn en zullen zijn met enige bepaling van toepasselijk recht of enige overeenkomst, waarbij Verkoper partij is of waaraan Verkoper anderszins is gebonden;
- alle besluiten en goedkeuringen (zowel intern als extern) vereist voor het aangaan door Verkoper van deze Koopovereenkomst zijn genomen respectievelijk verkregen.

18.4. *Eerdere afspraken/wijzigingen/aanvullingen*

Deze Koopovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze Koopovereenkomst geregelde onderwerpen. Wijzigingen casu quo aanvullingen op deze Koopovereenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

18.5. Koper koopt voor zich of voor nader te noemen meester. Koper zal uiterlijk zeven (7) werkdagen voor de Leveringsdatum een nader te noemen meester aan Verkoper kenbaar maken, bij gebreke waarvan Koper wordt geacht het Verkochte voor zich zelf te hebben gekocht.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Concept Leveringsakte ¹
Bijlage 2	Sloopplan
Bijlage 3	Situatietekening

¹ Wordt bijgevoegd zodra op hoofdlijn overeenstemming bestaat over inhoud Koopovereenkomst

Bijlage 4 Onderzoeksrapporten milieu

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Aldus getekend te _____ op _____ 20**

Verkoper:

Koper:

..... **B.V.**

Gemeente

Namens deze:

Namens deze:

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,
concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

-

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper