

KOOPOVEREENKOMST

Adres:

Arnhemsestraatweg 103, Velp

Partijen:

Beekhuizen Onroerend Goed B.V.

(Verkoper)

en

Gemeente Rheden

(Koper)

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

Partijen:

- I **Beekhuizen Onroerend Goed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Velp, kantoor houdende aan de Waldeck Pymontlaan 4 te (6881 NT) Velp ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09078204, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. ter Hoeven, met adres ***[.....], geboren te ***[.....] op ***[.....], van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde ***[.....], genummerd ***[.....], geldig tot ***[.....];

Beekhuizen Onroerend Goed 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. ***[.....],

de 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

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 ***.....;
Omzetbelasting:	de belasting als vastgesteld in de Wet op de Omzetbelasting 1968, thans eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake;
Sluitdatum:	de datum waarop deze koopakte door beide Partijen is ondertekend;
Verkochte:	Een perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E, nummers 33 en 503 respectievelijk groot 1.140 m ² en 8.500 m ² en plaatselijk bekend te Velp aan de Arnhemsestraatweg 103, 6881 NE, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst gehechte situatietekening die door Partijen voor akkoord is getekend en als bijlage 2 aan deze Koopovereenkomst is gehecht;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

Verkoper: Beekhuizen Onroerend Goed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Velp, kantoor houdende aan de Waldeck Pyrmontlaan 4 te (6881 NT) Velp ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09078204.

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

2. Koopovereenkomst / koopprijs

- 2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt: het Verkochte, in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze akte, met alle bij deze Koopovereenkomst behorende bijlagen.
- 2.2. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € 1.800.000 (zegge: één miljoen achthonderdduizend euro,) exclusief de hierover verschuldigde 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 1 november 2024, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen. Indien levering plaatsvindt na 1 november 2024 is koper een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van 6,5 (zesenhalve) procent op jaarbasis over de periode tussen 1 november 2024 en de dag van levering.
- 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.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

4. Kosten en belastingen

- 4.1. 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 Verkoper.
- 4.2. 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.
- 4.3. De levering van het Verkochte is levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef en onder a ten eerste juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering van het Verkochte vindt plaats vóór, op of binnen twee (2) jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Verkoper is derhalve van rechtswege omzetbelasting verschuldigd wegens de levering van het Verkochte. De Verkoper is verplicht om voor de Leveringsdatum een factuur in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 aan Koper te overhandigen.
- 4.4. De koopprijs van het Verkochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd; deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan Verkoper voldaan.
- 4.5. Verkoper verklaart het Verkochte niet als bedrijfsmiddel te gebruiken, te hebben gebruikt of vóór de levering te zullen gebruiken. Koper verklaart de bedoelde omzetbelasting geheel in aftrek te kunnen brengen.
- 4.6. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

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.
- 5.2. Koper is verplicht de koopprijs, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en het overigens door hem uit hoofde van deze Koopovereenkomst verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening.
- 5.3. 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 koopsom, verminderd met de door Verkoper uit hoofde van deze Koopovereenkomst verschuldigde bedragen - aan hen via tussenkomst van de Notaris rechtstreeks

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

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.

- 5.4. 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. Waarborgsom

- 6.1. Koper zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uiterlijk op *** een waarborgsom storten van ***% van de koopprijs onder het beheer van de Notaris via zijn Kwaliteitsrekening.
- 6.2. De waarborgsom zal, behoudens wat is bepaald in artikel 16.5 met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit deze Koopovereenkomst heeft voldaan.
- 6.3. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan Koper.

7. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

- 7.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de feitelijke staat waarop het zich op Sluitdatum bevond.
- 7.2. Met betrekking tot de daadwerkelijke conditie van het Verkochte (waaronder begrepen de huidige, verouderde, bouwkundige, juridische, commerciële, fiscale, technische, milieukundige en feitelijke staat, inclusief normale slijtage en met alle bekende en/of onbekende, zichtbare en/of achterstallig onderhoud) is uitdrukkelijk overeengekomen dat het Verkochte "as is where is" aan Koper zal worden geleverd, welke afspraak de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze Koopovereenkomst en de uitdrukkelijk in deze Koopovereenkomst beschreven garanties van Verkoper onverlet laat. Koper zal in de Leveringsakte Verkoper vrijwaren tegen alle aanspraken van derden jegens Verkoper als de (voormalige) eigenaar van het Verkochte en die voor het eerst geldend worden gemaakt na de Verkoopdatum die voortvloeien uit de daadwerkelijke conditie waarin het Verkochte zich bevindt.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

- 7.3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 7.4. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering in ieder geval de eigenschappen bezitten die voor het normaal gebruik als in artikel 7.8. omschreven, nodig zijn.
- 7.5. 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.
- 7.6. Per de Leveringsdatum draagt Verkoper het Verkochte in het bezit aan Koper over en draagt Koper het risico van het Verkochte.
- 7.7. Koper heeft het recht het Verkochte kort vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 7.8. Koper is voornemens het Verkochte als volgt te gebruiken: als bouwterrein.

8. Juridische levering

- 8.1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken 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 vooromschreven 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.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

- 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 16 van deze Koopovereenkomst.

9. Overgang, overdracht aanspraken

- 9.1. 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 het tijdstip van overdracht van het Verkochte, 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 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

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

11. Verrekening zakelijke lasten

- 11.1. 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. Garantieverklaringen Verkoper

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

- 12.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

- 12.2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering 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;
- 12.3. van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet of de Omgevingswet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- 12.4. aan Verkoper is van het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (of het overgangsrecht van de Monumentenwet 1988 naar de Erfgoedwet);
- 12.5. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- 12.6. er op de Sluitdatum geen voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat en dat het Verkochte niet is betrokken bij een inrichtingsbesluit als bedoeld in afdeling 12.4 Omgevingswet of is opgenomen in een kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 12.47 in samenhang met artikel 12.44 Omgevingswet;
- 12.7. er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- 12.8. er met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeente, de provincie of het rijk, tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 Omgevingswet;
- 12.9. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- 12.10. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- 12.11. er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht (dan wel 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 dan wel de opvolgende regeling onder de Omgevingswet;

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

- 12.12. aan het Verkochte is geen mandeligheid anders dan op grond van de wet verbonden, anders dan in het aan deze Koopovereenkomst gehechte ontwerp van de Leveringsakte vermeld;
- 12.13. Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen;
- 12.14. Het Verkochte is niet bekend in het gemeentelijke beperkingenregister;
- 12.15. het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

13. Milieubepalingen

- 13.1. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in lokale bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het Verkochte;
- of anderszins;

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen en/of waaruit blijkt dat zich in het Verkochte asbesthoudende materialen bevinden en/of waaruit blijkt dat zich in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.

- 13.2. Voor zover aan Verkoper bekend:
- a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 13.3. . Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht 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.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

14. Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

- 14.1. 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.
- 14.2. 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).

15. Risico-overgang en beschadiging

- 15.1. Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de Leveringsakte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper.
- 15.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Koper heeft alsdan het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden. Indien Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Koopovereenkomst verlangt, zal Verkoper aan Koper 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 anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.

- 15.3. Verkoper is – in plaats van het vorenstaande - gerechtigd de schade vóór de Leveringsdatum dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te herstellen. De Leveringsdatum zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de Leveringsdatum worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

16. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete

- 16.1. 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.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

- 16.2. 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.
- 16.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 16.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 16.5. Partijen machtigen de Notaris onherroepelijk om:
- a. indien Koper een boete is verschuldigd: deze uit de gestorte waarborgsom aan Verkoper te betalen;
 - b. indien Verkoper een boete is verschuldigd: de door koper gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
 - c. indien beide Partijen tekortschieten of de Notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten – behoudens eensluitende betalingsopdracht van Partijen – de waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

17. Inschrijving Koopovereenkomst

- 17.1. 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.

18. Notaris

- 18.1. Partijen zijn ermee bekend dat de Notaris is gebonden aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In verband hiermee kan de Notaris

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de Financial Intelligence Unit – Nederland. Volgens de wet mag de Notaris (een) Partij(en), niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen. Partijen verklaren door ondertekening van deze akte daarmee akkoord te zijn en vrijwaren hierbij de Notaris onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor eventuele gevolgen voortvloeiende door het doen van een dergelijke melding.

- 18.2. 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 akte verrichte werkzaamheden voor rekening Koper. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van Verkoper komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

19. Totstandkomingsvoorbehoud

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

20. Overige bepalingen

- 20.1. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
- 20.2. 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.
- 20.3. 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.
- 20.4. 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.

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,

concept onder voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders

BIJLAGEN

Bijlage 1	Concept Leveringsakte
Bijlage 2	Situatietekening

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

Aldus getekend te _____ op _____ 2024

Verkoper:

Koper:

Beekhuizen Onroerend Goed B.V.

Namens deze: [.....]

Gemeente Rheden

Namens deze: [.....]

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

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper