

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

Ter bespreking

-Wilhelminaplein 11 te Hardenberg-

d.d. 24-9-24

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hardenberg, gevestigd aan het Stephanuspark 1 te 7772 HZ Hardenberg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. van Veen, handelend op grond van het Mandaat- en volmachtbesluit, de Nadere regeling mandaat en volmacht gemeente Hardenberg en het Besluit ondermandaat en -volmacht gemeente Hardenberg, allen vastgesteld op 18 januari 2022, allen zoals nadien gewijzigd, met kenmerk Mandaatbesluit 2024/MVR/verkoop perceeltje Wilhelminaplein 11 hierna te noemen: gemeente en/of verkoper;

en

2. de heer Marc Christiaan Back, geboren op 27-09-1976 te Hardenberg, zich identificerend met ~~paspoort~~/ID-kaart/rijbewijs met nummer 5805773662..... en mevrouw Janna Simone Schepers geboren op 19-01-1977 te Almelo, zich identificerend met ~~paspoort~~/ID-kaart/rijbewijs met nummer 5516815037..... tezamen wonend aan de Klokkenbuil 17, 7773 AW te Hardenberg, hierna te noemen: koper,

gezamenlijk te noemen: partijen

overwegende dat:

- A. koper een perceel nabij het Wilhelminaplein 11 te Hardenberg, kadastraal bekend als een gedeelte van gemeente Stad-Hardenberg, sectie A, nummer 5832, groot ca. 8 m², wenst aan te kopen van verkoper;
- B. koper Wilhelminaplein 11/Voorstraat 26 gaat ontwikkelen tot een winkelruimte op de begane grond (momenteel ook al aanwezig) met op de verdiepingen vier wooneenheden;
- C. het verkochte benodigd is voor het realiseren van een toegangsruimte tot de vier wooneenheden;
- D. Verkoper het voornemen tot verkoop heeft gepubliceerd in De Toren en op de gemeentelijke website op 2 oktober 2024;
- E. Er tegen de voorgenomen verkoop binnen de gestelde termijn geen reacties zijn ontvangen door de gemeente;
- F. partijen overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van het perceel onder de volgende voorwaarden;

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper

komen het volgende overeen:

De overeenkomst

Artikel 1 Aanduiding onroerende zaak.

De verkoper verkoopt aan koper, die in eigendom aanvaardt:

Het perceel grond, plaatselijk bekend als een perceel grond nabij het Wilhelminaplein 11, kadastraal bekend als een gedeelte van gemeente Stad-Hardenberg, sectie A, nummer 5832, ter grootte van ongeveer 8 m² zoals op de aangehechte tekening met nummer 0008469.dwg d.d. 9 maart 2022, gewijzigd d.d. 5 maart 2022 is aangeduid (**bijlage 1**).

Hierna te noemen: "het verkochte en/of de onroerende zaak";

Artikel 2 Koopsom, belastingen.

De koopsom van het verkochte bedraagt € - k.k. (zegge:euro), exclusief overdrachtsbelasting.

Artikel 3 Betaling koopsom

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen (overdrachtsbelasting) vindt plaats 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 bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk één dag vóór het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van laatstbedoelde dag. Indien de koopsom of het restant ervan en het overige door koper verschuldigde niet is betaald voor laatstbedoelde dag is de koper in verzuim en zal daarover, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. Betalingen worden steeds geacht allereerst te strekken tot voldoening van de rente en eerst daarna van de hoofdsom.
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.

Artikel 4. Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:

1. indien koper uiterlijk 2024 niet de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en) onder de Omgevingswet heeft verkregen voor de beoogde inrichting op het verkochte en/of;
2. indien er binnen de termijn van de publicatie van het voornemen tot verkoop een kort geding aanhangig is gemaakt of de gemeente een reactie op het voornemen heeft ontvangen die een reactie van de gemeente vereist en/of de gemeente een reactie heeft ontvangen op het voornemen die ertoe leidt dat de verkoop niet door kan gaan in het kader van de regels die volgen uit het Didam-

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper

- arrest;
3. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de datum genoemd in lid van dit artikel wordt uitgesteld.
 4. Een beroep op ontbinding dient schriftelijk aan de wederpartij te geschieden, uiterlijk **22 november 2024**, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, waardoor de koopovereenkomst ontbonden zal zijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst of enige andere formaliteit vereist zal zijn en zonder dat partijen tot schadevergoeding gehouden zijn dan wel vergoeding van enige vorm van kosten.

Artikel 5 Notariële akte van levering.

1. De voor de overdracht vereiste notariële akte zal worden opgemaakt door en verleden voor een notaris verbonden aan het notariskantoor van (in te vullen door koper), hierna: de notaris. De notariële akte levering, zoals genoemd in artikel 1 van deze overeenkomst, wordt verleden uiterlijk **22 november 2024**, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen. De akte van levering wordt niet eerder verleden dan nadat de omgevingsvergunning voor de beoogde inrichting op het verkochte onherroepelijk is.
2. Indien koper kiest voor een notariskantoor buiten de gemeente Hardenberg en de akte door verkoper bij volmacht wordt getekend, komen de(ze) bijbehorende kosten voor rekening van koper.

Artikel 6 Kosten en belastingen.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van een notariële akte van levering en de kosten van inschrijving daarvan ten kantore van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van koper.

Artikel 7 Feitelijke levering, staat van het verkochte.

1. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, terwijl deze levering geschiedt in de staat waarin het verkochte zich alsdan bevindt, in het bijzonder met in achtneming van artikel 8 sub b. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen. Voor een eerdere ingebruikneming is schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist, dat aan deze toestemming voorwaarden kan verbinden. Indien en voor zover fiscale consequenties voortvloeien door een eerdere ingebruikneming komen deze kosten geheel voor rekening van koper.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur of ander gebruiksrecht. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper

Artikel 8 Garantie verklaringen van de verkoper.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd, tenzij anders overeengekomen in deze overeenkomst. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, tenzij anders overeengekomen in deze overeenkomst;
- c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- d. er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
- e. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- g. aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;

Artikel 9 Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht koper.

Verkoper staat ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat 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.

Artikel 10 Over- en ondermaat.

Over- en/of ondermaat van het verkochte wordt tussen koper en verkoper niet verrekend.

Artikel 11 Bodemverontreiniging.

1. Met betrekking tot het verkochte verklaart verkoper, dat - voor zover hem bekend - de onroerende zaak geen verontreinigingen bevat, die ten nadele strekken voor het huidige gebruik (als openbare straat/stoep/wandelpad), en die zouden kunnen leiden tot verplichting tot schoning ervan, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het risico dat het verkochte niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik door koper is voor koper.
2. Koper is gerechtigd voor zijn rekening vóór de datum van eigendomsoverdracht een bodem-, grondwater en eventueel aanvullende onderzoeken te laten uitvoeren, betreffende het bij deze verkochte en gedeelten daarvan.
3. Indien uit het onder 11.2 bedoelde onderzoek blijkt dat bodem en/of grondwater matig tot ernstig verontreinigd zijn waardoor het toekomstige gebruik niet meer is toegestaan of niet mogelijk is, hebben zowel verkoper als de koper het recht

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper



- ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
4. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van en/of na de eigendomsoverdracht, verontreinigingen en dergelijke in het verkochte aanwezig zijn of het verkochte niet geschikt blijkt voor het voorgenomen gebruik door koper, is voor rekening van de koper.

Artikel 12 Risico-overgang, beschadiging.

Het risico van het verkochte is vanaf het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte van levering voor de koper. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, gaat het risico met ingang van de dag van de feitelijke levering over op de koper.

Artikel 13 Overige bepalingen

1. Het is koper niet toegestaan voordat de onherroepelijke omgevingsvergunning(en) is verleend en voor aktepassering, te starten met (bouw)werkzaamheden en/of grond werkzaamheden. Eventuele kosten/belastingen die hieruit volgen komen voor rekening/risico van koper.
2. Koper is ermee bekend dat in het verkochte kabels en leidingen liggen. Koper is verplicht vóór het uitvoeren van werkzaamheden op het verkochte een KLIC melding te doen. Indien deze kabels en leidingen verlegd/aangepast/vernieuwd/verwijderd etc. moeten worden voor het dan voorgenomen gebruik van het verkochte door koper, komt dit voor rekening en risico van koper. Indien door toedoen of nalaten van koper schade ontstaat (bijvoorbeeld aan deze kabels en leidingen, naastgelegen woningen of bijvoorbeeld het naastgelegen openbare gebied (niet limitatief)) dan wel alle soorten van gevolgschade, komt dit volledig voor rekening en risico van koper. Koper verplicht zich de eventueel ontstane schade zo snel mogelijk te herstellen/vergoeden.

Artikel 13 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete.

1. Indien een partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst, kan de wederpartij hem in gebreke stellen. De nalatige partij is echter onmiddellijk in gebreke als voor de nakoming een termijn is afgesproken en zij binnen deze termijn niet nakomt of als nakoming van de desbetreffende verplichting, anders dan door overmacht, binnen de overeengekomen termijn reeds blijvend onmogelijk is.
2. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld, alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de nalatige partij een termijn van 4 weken wordt gegund om alsnog haar verplichtingen na te komen.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij naast de te betalen koopsom 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 zij, naast de boete, recht op een aanvullende schadevergoeding.

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper


85

Artikel 14 Woonplaatskeuze.

Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de in artikel 5 genoemde notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.

Artikel 15 Kadaster.

De gemeente en de koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het kadaster om het verkochte te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. De gemeente en de koper stellen aan het kadaster zodanige, door de gemeente en de koper goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Artikel 16 Integriteit

Op deze overeenkomst is de door de gemeente gehanteerde integriteitsclausule (bijlage 2) van toepassing

Artikel 17 Nederlands Recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Slotbepaling.

Bij deze overeenkomst behoort de navolgende bijlage:


1. Verkooptekening
2. Integriteitsclausule

Aldus opgemaakt en getekend te Hardenberg op 29 sept 2024

De verkoper
De gemeente Hardenberg

De koper

E. van Veen



M.C. Back



J.S. Schepers

Paraaf
verkoper

Paraaf
koper


85



Gemeente
Hardenberg



gemeentegrond, ca. 8 m2

* Postbus 500 * 7770 BA Hardenberg * telefoon 140523 * fax (0523) 261 129 * E-mail: gemeente@hardenberg.nl * internet: www.hardenberg.nl *

Situatie

Wilhelminaplein 11, Hardenberg

formaat : A4	type_tek : Uitzetting	filenaam : 0008469.dwg
schaal : 1 : 250	datum : 09-03-2022	getekend : Wim Broekman
vastgesteld: dd-mm-yyyy	gewijzigd : 05-03-2022	cluster : GEO

INTEGRITEITSCLAUSULE KOPER

1. De koper verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing zijn;
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heiling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps-of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;
 - k. oplichting;
 - l. bedrog;
 - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - n. diefstal;
 - o. verduistering
 - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedrageregels;
 - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
 - r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de koper verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de koper op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade te vergoeden en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de koper van toepassing zijn;
 - de koper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden.
4. De koper verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de koper gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de koper indien zij:
 - direct of indirect leidinggeven aan de koper;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de koper zeggenschap hebben;
 - aan de koper vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de koper staan;
 - op de koper anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. De koper vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
6. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de koper een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de koper ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de koper zulks onverwijld aan de gemeente melden.
7. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de koper te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de koper nodig heeft, zal de koper hier op eerste verzoek aan voldoen.

Bertus Back | Drabo

Van: Marloes van Rossum <marloes.vanrossum@hardenberg.nl>
Verzonden: dinsdag 1 oktober 2024 08:42
Aan: Bertus Back | Drabo
Onderwerp: RE: Concept Koopovereenkomst Wilhelminaplein11 te Hardenberg

Beste Bertus,





Dank voor de snelle reactie. Dit concept had nog niet getekend hoeven worden, mede omdat de koopprijs er nog niet in staat en nog andere stukjes tekst geel gemarkeerd staan. Maar het is in ieder geval goed om te horen dat de overeenkomst voor u en uw zoon en schoondochter in ieder geval akkoord is! Zodra ik de koopprijs heb ontvangen zal ik deze invullen in de koopovereenkomst en vervolgens nogmaals naar u toesturen.

Mocht u nog vragen hebben over de eventuele verkoop, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

HEEFT WEEK 40 IN DE TOREN GESTAAN

Marloes van Rossum
Vakspecialist A Grondzaken

-  0523 - 289233
-  marloes.vanrossum@hardenberg.nl
-  www.hardenberg.nl
-  algemeen 14 0523



Van: Bertus Back | Drabo <b.back@drabo.nl>
Verzonden: maandag 30 september 2024 14:37
Aan: Marloes van Rossum <marloes.vanrossum@hardenberg.nl>
Onderwerp: Concept Koopovereenkomst Wilhelminaplein11 te Hardenberg

Goedemiddag Marloes ,

Hierbij de getekende koopovereenkomst van het Wilhelminaplein 11 te Hardenberg.
Hoop dat het verder allemaal vlekkeloos gaat verlopen.

Marloes bedankt voor de info.

Met vriendelijke groet, with kind regards, Mit freundlichen Grüßen,

Bertus Back



Drabo Hardenberg B.V.
Energieweg 13-15 | 7772 TV Hardenberg | The Netherlands
M. 06 - 51 31 54 12 | **Bertus Back**