

Koopovereenkomst Harfsen-West

*Ambtelijk voorstel. Zolang het college van B&W geen goedkeuring heeft gegeven, komt in het geheel geen, dus ook geen
voorwaardelijke, overeenkomst tot stand.*

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Lochem, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet 5.1.2e
vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer S.W. van 't Erve, namens deze 5.1.2e
hoofd van de afdeling Financiën en Facilitair, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Lochem
is opgedragen op grond van het besluit van 2 februari 2021, handelend ter uitvoering van het door het
college van burgemeester en wethouders genomen besluit, nummer **INVULLEN** d.d. **INVULLEN**;
hierna te noemen: 'de Gemeente' en 'Koper'; 2024-298379 26-03-2024

en

2. 5.1.2e, 5.1.2e 7. legitimatie met
nr wonende te 5.1.2e Laren aan de 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
hierna te noemen: 'Verkoper';

~~Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn/haar
echtgeno(e)te/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.~~

Koper en Verkoper hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen'.

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. Om de regie op toekomstige ontwikkelingen in Harfsen-West te houden en ongewenste transacties te voorkomen, heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente bij besluit van 24 juni 2021 onder meer de percelen van Verkoper resp. percelen waartoe Verkoper gerechtigd is aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.
- b. De gemeenteraad van de Gemeente heeft op 20 september 2021 besloten op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg het voorlopige voorkeursrecht op het perceel van Verkoper definitief te vestigen. Met de inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad is het collegebesluit van 24 juni 2021 van rechtswege komen te vervallen.
- c. Het voorkeursrecht geeft de Gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd.
- d. Bij aangetekende brief van 27 maart 2023 (ontvangen 29 maart 2023) heeft Verkoper het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente laten weten dat hij in beginsel bereid is tot vervreemding van zijn gronden aan de Gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Bij besluit van heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besloten in beginsel bereid te zijn het aangeboden **perce(e)l(en) of perceelsgedeelte(n)** tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen.
- e. Vervolgens zijn Verkoper en de Gemeente met elkaar in onderhandeling getreden over de verkoop van de aangeboden **perce(e)l(en) of perceelsgedeelte(n)**. Partijen hebben volledige overeenstemming bereikt over verkoop van voornoemde **perce(e)l(en) of perceelsgedeelte(n)**. Daarbij hebben Partijen overleg gevoerd over de onderwerpen die zij in deze overeenkomst willen regelen. Partijen wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken en daarmee hun onderlinge rechtsverhouding in deze overeenkomst vast te leggen.

definitieve verzie d.d. 13 maart 2024 5.1.2e

- f. Partijen zijn bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het 'Didam-arrest'). Indien na het in het kader van de overeenstemming afgesproken voortgezet gebruik tot 31-12-2024 (artikel 27) sprake is van de mogelijkheid tot gebruik (in welke vorm dan ook) is het aan Verkoper bekend dat de Gemeente haar voornemen tot het aangaan van de in artikel 27 bedoelde overeenkomst dient te publiceren. Partijen realiseren zich dat het betreffende arrest en de publicatie gevolgen kan hebben voor (de inhoud van) de in artikel 27 bedoelde overeenkomst. Het bepaalde in deze overeenkomst, waaronder in ieder geval het bepaalde in artikel 19 (Totstandkomingsvoorbehoud) en 27a (Mededingingsruimte en uitsluiting aansprakelijkheid/vrijwaring), is leidend.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Algemene bepalingen

Artikel 1: Koop, koopprijs, over- en ondermaat

Omschrijving Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

Een perceel grond, gelegen nabij Wilhelminalaan te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 795 met een oppervlakte van ^{5.1.2f}.09 ha,

hierna ook te noemen: 'het Verkochte'.

Koopprijs

2. De koopprijs van het Verkochte bedraagt € ^{5.1.2f}, zegge: ^{5.1.2f} euro, exclusief **overdrachtsbelasting** en kosten Koper. Indien en voorzover de levering belast is met BTW is deze niet in de koopsom begrepen en zal de koopsom met de BTW worden verhoogd.

Over- en ondermaat

- 3 Over- en ondermaat van het Verkochte zal tot geen enkele verrekening, schadevergoeding of rechtsvordering ter zake aanleiding geven.

Artikel 2: Notariële akte van levering

1. De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van Tap & van Hoff te Lochem (kantoorhoudende aan de Marinus Naefflaan 16 te Lochem), diens waarnemer of opvolger, uiterlijk 30 april 2024, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 lid 2, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.

Geen vervroegde ingebruikneming

2. Koper zal het Verkochte niet eerder in gebruik nemen dan nadat de overdracht van het Verkochte heeft plaatsgevonden en de daarvoor verschuldigde koopprijs is betaald.

Artikel 3: Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van Koper, zoals de notariële kosten, het kadastraal tarief, bijvoorbeeld voor onderzoek en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, de kosten van onderzoek van de overige (openbare) registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. Koper zal in de akte van levering beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 4: Waarborgsom (aanbetaling), bankgarantie

Koper is niet verplicht een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen.

Artikel 5: Betaling

1. De betaling van de koopprijs alsmede van de overige kosten en belastingen alsmede de tussen Partijen te verrekenen lasten vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door overmaking naar een bank- en/of girorekening(en) van het in artikel 2 lid 1 genoemde kantoor, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

Artikel 6: Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten daarop, geheel leeg en ontruimd. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op de datum van overdracht van het Verkochte, **tenzij zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 27.**
3. Koper heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
4. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor: **toekomstige ontwikkeling in het kader van woningbouw.** Partijen beschouwen voor nu het gebruik als landbouwgrond als normaal gebruik en het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door Koper als bovenbedoeld in de weg staan.

Artikel 7: Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op de Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen, indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang en overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8: Juridische levering

1. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem met het Verkochte verbonden 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 en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de **(laatste) akte(n)** van levering (akte d.d. **30 december 2013 (Hyp4/63777/49)**), bijlage 1;
 - b. andere akten waarbij voormelde rechten werden gevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Koper aanvaardt uitsluitend die lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en/of voortvloeiend uit voornoemde omschreven akten.

3. Op het verkochte rusten blijkens de Basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen andere publiekrechtelijke beperkingen dan **het hiervoor genoemde voorkeursrecht op grond van de Wvg.**

Artikel 9: Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte komen voor rekening van Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Artikel 10: Garanties van Verkoper

1. Verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het bepaalde in artikel 6, het volgende:
 - a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. Verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door Koper, zoals genoemd in artikel 6 lid 4, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of het nemen van andere maatregelen;
 - c. Verkoper heeft zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, veroorzaakt gedurende de periode dat hij het Verkochte in eigendom had.
 - d. het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte asbest en asbesthoudende materialen bevinden.;
 - e. het is Verkoper **niet** bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig kunnen zijn;
 - f. het is Verkoper **niet** bekend dat zich in (onder) het Verkochte explosieven en/of munitie kunnen bevinden;
 - g. aan Verkoper zijn geen veranderingen of voorzieningen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of wel zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - h. ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
 - i. het Verkochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet c.q. erfgoedverordening.
 - j. met betrekking tot het Verkochte bestaan ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing, dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverplichting;
 - k. de verschenen termijnen van de zakelijke lasten van het Verkochte zijn voldaan;
 - l. ten aanzien van het Verkochte zijn door de overheid of de nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen voorgeschreven of aangekondigd die niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - m. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.
2. De in het vorige lid opgenomen verklaringen van Verkoper hebben tevens betrekking op het moment van juridische levering, tenzij het redelijkerwijs voor Koper ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
3. Koper heeft nog medegedeeld dat er langs de zuidoostelijke grens van het perceel door of in opdracht van de gemeente leidingen zijn aangelegd. Deze zijn, voor zover hem bekend, niet geregistreerd in het kadaster.

Artikel 11: Informatieplicht Verkoper / onderzoeksplicht Koper

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.
2. 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.

Artikel 12: Milieu

Bodem

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem en grond van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
2. Koper is bevoegd om vóór de overdracht van het Verkochte in de zin van artikel 2 lid 1, doch uiterlijk voor XX xxx 2024 voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in bodem en grond van het Verkochte voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn, kan Koper deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en met onmiddellijke ingang ontbinden door een schriftelijke verklaring aan Verkoper. Indien Verkoper zich in ernstige gevallen van bodemverontreiniging verplicht om op zijn kosten passende maatregelen tot opheffing c.q. de schadelijke gevolgen van de verontreiniging zorg te dragen, zal de levering worden uitgesteld tot het moment waarop de bodemsanering is voltooid.

Artikel 13: Energielabel

Op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen is voor het Verkochte geen energielabel vereist, omdat het verkochte alleen grond betreft en geen opstallen..

Artikel 14: Risico-overgang; verzekering

1. Het Verkochte komt voor risico van Koper, vanaf de datum van ondertekening van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op Koper. Verkoper zal het Verkochte en de daarop en/of daarin aanwezige opstallen en materialen tot het tijdstip van risico-overgang voor zijn rekening afdoende verzekeren met name tegen risico's en gevolgen die verbonden zijn aan brand-, milieu of andere schade toegebracht aan het Verkochte of de in de omgeving van het Verkochte gelegen percelen of opstallen en/of schade toegebracht aan personen, dieren of anderszins en daarvoor Koper vrijwaren.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en treden Partijen in overleg. Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval binnen de in artikel 2 lid 1 genoemde termijn:
 - a. Koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of
 - b. Verkoper verklaart de schade binnen de in artikel 2 lid 1 genoemde termijn, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. Het verlijden van de notariële akte van levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen voormelde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, door middel van een schriftelijke verklaring, gericht aan Verkoper, binnen acht dagen na verloop van voormelde termijn van vier weken. Indien Koper geen gebruik maakt van dit recht, zal de overdracht van het Verkochte worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

3. In geval van ontbinding op grond van het in lid 2 bepaalde, vergoedt Verkoper de kosten die Koper ter uitvoering van deze overeenkomst heeft gemaakt in de periode tussen ondertekening en ontbinding van deze overeenkomst, indien en voor zover Verkoper voor die kosten enige dekking onder de verzekering als bedoeld in lid 1 geniet, maximaal tot een bedrag gelijk aan de door Verkoper te verkrijgen verzekeringsuitkering.

Artikel 15: Ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een partij is jegens de wederpartij in verzuim, indien hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan een verplichting uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen geschieden, door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan de nalatige partij. Indien de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden de schade van de wederpartij ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de partij, die in verzuim is, gerichte brief ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in lid 3 bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de koopprijs.

Artikel 16: Faillissement, surseance van betaling en beslag

1. Koper kan deze overeenkomst ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór de overdracht:
 - Verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, aan Verkoper surseance van betaling wordt verleend of op Verkoper de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen van toepassing wordt verklaard of is aangevraagd; of
 - sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
 - executoriaal beslag op goederen van Verkoper wordt gelegd.
2. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het vorige lid, verbeurt Verkoper aan Koper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de betreffende koopprijs. Daarnaast behoudt Koper het recht om schadevergoeding te vorderen, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Artikel 17: Bedenktijd

De bedenktijd als bedoel in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing, aangezien Koper geen natuurlijk persoon is.

Artikel 18: Inschrijving Koopovereenkomst

Verkoper en Koper geven niet de opdracht aan de notaris om deze koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Artikel 19: Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

- a. Verkoper de onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
- b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Lochem heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst;
- c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Deze overeenkomst komt, voor wat betreft het bepaalde in artikel 27, voorts tot stand nadat:

- d. het voornemen tot het aangaan van de in artikel 27 bedoelde overeenkomst is gepubliceerd, en
- e. binnen 20 kalenderdagen, ingaande op de eerste kalenderdag volgend op de dag van de onder d genoemde bekendmaking in xxxxxx geen andere serieuze gegadigde(n) een kort geding tegen de Gemeente heeft (hebben) gestart met als doel het sluiten van de in artikel 27 bedoelde overeenkomst te voorkomen.

Artikel 20: Hoofdelijkheid

Indien Verkoper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die Verkoper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die Verkoper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die Verkoper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die uit deze koopovereenkomst voortvloeien.

Bijzondere bepalingen**Artikel 21: Belastingshadeclausule**

Niet van toepassing.

Artikel 22: Quota

Niet van toepassing.

Artikel 23: Toeslagrechten

Niet van toepassing.

Artikel 24: Subsidie

Niet van toepassing.

Artikel 25: Subsidieregeling Natuurbeheer 2000/SAN/SNL/overig (weglaten wat niet van toepassing is)

Voor zover voor het verkochte subsidie is verleend in het kader van de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000/SAN/SNL/overig, is verkoper is zelf verantwoordelijk voor het doen van een verzoek tot intrekking of wijziging van de verleende subsidie aan de subsidieverlenende instantie. Koper aanvaardt terzake geen enkele financiële of andere consequentie.

Artikel 26: Milieuvergunning

Niet van toepassing.

Artikel 27: Tijdelijke ingebruikgeving

In afwijking van artikel 6 lid 1 van de onderhavige koopovereenkomst verleent Koper aan Verkoper om-niet doch voor eigen rekening en risico, het voortgezet gebruik van het Verkochte onder de navolgende condities en voorwaarden:

1. Verkoper heeft het recht om de onroerende zaak "om-niet" met een looptijd tot uiterlijk 31-12-2024 of zoveel eerder als koper in verband met ander dan de huidige bestemming en gebruik de beschikking wenst over het registergoed te blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt. De koper zal indien zij eerder de beschikking wenst over de grond de verkoper daarvan tenminste 2 maanden voor de gewenste oplevering schriftelijk mededeling doen.
2. Voor zover het gebruik door verkoper na 31-12-2024 kan worden gecontinueerd zal door koper daarvan aan verkoper een aanbieding worden gedaan (basis Grondprijzenbrief en pachtvoorwaarden gemeente) en zal worden vastgelegd in een geliberaliseerde pachtovereenkomst.
3. Het voortgezet gebruik is een strikt persoonlijk recht en niet voor overdracht aan derden vatbaar. Het is de verkoper niet toegestaan de onroerende zaak te verhuren, verpachten of bij derden in gebruik te geven.
4. Indien de verkoper het voortgezet gebruik niet of niet-tijdig beëindigt verbeurt hij ten behoeve van de koper een direct opeisbare boete van € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f euro) voor elke ingegane week dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het voortgezet gebruik te beëindigen;
5. De verkoper is gedurende het voortgezet gebruik gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het registergoed. Het is de verkoper zonder voorafgaande toestemming van de koper niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan het registergoed aan te brengen, zoden af te steken of zand, bodembestanddelen af te graven. Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding jegens koper. De verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van het voortgezet gebruik veroorzaakt door het doen of laten van verkoper; koper is niet aansprakelijk voor schade van de verkoper in verband met het voortgezet gebruik van de onroerende zaak, ook niet als dit het gevolg is van de staat van de onroerende zaak.
6. De verkoper garandeert tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodemverontreiniging (kunnen) leiden, koper is gerechtigd na beëindiging van voortgezet gebruik de bodemkwaliteit van het registergoed opnieuw te (laten) onderzoeken. De normen van het in artikel 10 van deze overeenkomst bedoelde onderzoek zullen voor dit onderzoek worden aangehouden, zodat sedertdien gewijzigde inzichten buiten beschouwing blijven; wanneer alsdan blijkt dat er een (toename van) verontreiniging in het registergoed aanwezig is, welke aantoonbaar het gevolg is van de wijze waarop de verkoper onroerende zaak heeft gebruikt, is de verkoper verplicht de kosten welke een sanering met zich brengt, te betalen aan de koper.
7. Na beëindiging van het voortgezet gebruik dient de onroerende zaak aan koper ter beschikking worden gesteld in dezelfde staat als die waarin het zich bevond ten tijde van de juridische levering en met dezelfde bodemkwaliteit.
8. Eigenaarslasten aangaande het registergoed komen gedurende het voortgezet gebruik ten laste van koper.
9. Gebruikerslasten aangaande het registergoed, waaronder verzekeringen, komen gedurende het voortgezet gebruik ten laste van verkoper.
10. Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichtingen van verkoper jegens koper, welke voortvloeien uit dit artikel, zal verkoper een bedrag ter grootte van 10 % van de koopsom zijnde € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f euro) bij koper in depot stellen. Dit depot zal door koper worden uitbetaald aan verkoper binnen twee weken nadat het verkochte feitelijk en in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst alsmede in overeenstemming met het bepaalde in dit artikel door verkoper aan koper wordt geleverd doch uiterlijk 14-01 2025 of zoveel eerder of later feitelijke levering is overeengekomen. Over het bedrag van het depot is koper aan verkoper geen rente verschuldigd

Vanwege de regels en procedure verpachtingen gemeente Lochem gelden indien na het in het kader van de overeenstemming afgesproken voortgezet gebruik tot 31-12-2024 (artikel 27) sprake is van de mogelijkheid tot gebruik (in welke vorm dan ook) voor het gebruik van het verkochte voorts de volgende beperkingen:

11. Gebruik van (chemische) bestrijdingsmiddelen is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van koper en mits aantoonbaar noodzakelijk voor een goed beheer van het verkochte als landbouwgrond.
Op het verkochte geldt een verbod op het gebruik van Glyphosaat.
Op het verkochte mag alleen organische of ruige mest worden toegepast en geen kunstmest of drijfmest.
Scheuren (omploegen) of vernietigen van grasland is niet toegestaan tenzij hiervoor door de koper schriftelijke toestemming is verleend. Deze toestemming wordt alleen verleend indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de omvorming naar meer bio divers grasland. Bijvoorbeeld voor het inzaaien van kruidenrijk gras.
Intensieve teelt van gewassen met grote negatieve impact op bodem- en waterkwaliteit (zoals bijvoorbeeld aardappelen, aardbeien, asperges, bloembollen, bomen, lelies en winterprei) is niet toegestaan.
12. Bloemrijke randen langs landbouwgronden. Randen van de pachtgronden en evt. de aangrenzende bermen worden door de gebruiker/pachter in overleg met de gemeente ingezaaid met passend zaadmengsel of worden verschaald. De breedte van randen is afhankelijk van ligging en oppervlakte van de grond, maar minimaal 6 meter.

Artikel 27a: Mededingingsruimte en uitsluiting aansprakelijkheid/vrijwaring

Mededingingsruimte

1. Gelet op het door de Hoge Raad op 26 november 2021 gewezen 'Didam-arrest', is de Gemeente, indien zij het voornemen heeft een aan haar toebehorende onroerende zaak te verkopen, gehouden om ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien (I) er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de betreffende onroerende zaak of (II) redelijkerwijze te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.
In dat geval moet de Gemeente, gebruikmakend van de haar toekomstige beleidsruimte, selectiecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Om gelijke kansen te realiseren moet de Gemeente bij de te volgen procedure een passende mate van openbaarheid verzekeren. Deze procedure moet betreffen de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Informatie over deze aspecten moet tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure worden bekend gemaakt op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Uniciteit

Mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop (de uitzonderingsregel). In dat geval moet de Gemeente haar voornemen tot het verrichten van de privaatrechtelijke rechtshandeling tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet de Gemeente motiveren waarom naar haar oordeel op grond van bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat, of redelijkerwijze mag worden aangenomen, dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Naar moet worden aangenomen geldt de in het Didam-arrest geformuleerde rechtsregel ook voor het sluiten van een overeenkomst tot voortgezet gebruik.

Partijen stellen zich op het standpunt dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat, of redelijkerwijze mag worden aangenomen, dat slechts Verkoper als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het sluiten van de in artikel 27 bedoelde overeenkomst tot voortgezet gebruik. De Gemeente heeft dan ook vóór de totstandkoming van deze overeenkomst haar voornemen tot het sluiten van deze overeenkomst tot voortgezet gebruik op passende wijze gepubliceerd. Partijen stellen zich op het standpunt dat, indien de Gemeente binnen de in de publicatie vermelde termijn geen reactie ontvangt van andere gegadigden, Verkoper als de enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor het sluiten van de onderhavige overeenkomst tot voortgezet gebruik en dat het de Gemeente is toegestaan over te gaan tot het sluiten daarvan met Verkoper.

Uitsluiting aansprakelijkheid/vrijwaring

2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Verkoper lijdt indien als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak vast te staan dat de Gemeente, ondanks de daaraan ten grondslag gelegde motivering, ten onrechte toepassing heeft gegeven aan de uitzonderingsregel.

definitieve versie d.d. 13 maart 2024

5.1.2e

Verkoper vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, tegen alle aansprakelijkheid van de Gemeente voor schade indien als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat de Gemeente, ondanks de daaraan ten grondslag gelegde motivering, ten onrechte toepassing heeft gegeven aan de uitzonderingsregeling. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een Partijen bindende afspraak, voor het geval deze overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Artikel 28: Nadere afspraken / bijkomende vergoedingen

Tussen Verkoper en Koper zijn voorts de navolgende afspraken gemaakt:

- het voortgezet gebruik als omschreven in artikel 27 is onderdeel van de tussen partijen bereikte overeenstemming en daarmee naar oordeel van partijen buiten het bereik van het bepaalde in het Didam-arrest.
- de overeenkomst is aangegaan te voorkoming van onteigening op termijn;
- door koper zal aan verkoper een bedrag aan deskundigenkosten worden vergoed ad € 5.1.2f conform het 'Besluit Vergoeding van kosten deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving' van Rijkswaterstaat.

Artikel 29:

Vervallen.

Artikel 30: Slotbepalingen

1. *Rechtskeuze*
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. *Exclusieve overeenkomst*
Deze overeenkomst bevat alle thans nog relevante afspraken tussen Partijen met betrekking tot de koop van het Verkochte. Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken dienaangaande.
3. *Onverbindende bepaling(en)*
Indien een bepaling van deze overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.
4. *Verplichtingen krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen*
Het gestelde in deze overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen en de in verband daarmee door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van de Gemeente of het nalaten van handelen door de Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze overeenkomst.
5. *Wijzigingen*
Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd.
6. *Verklaringen en/of mededelingen*
Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:

indien gericht aan Koper:
Gemeente Lochem, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

indien gericht aan Verkoper:

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

definitieve versie d.d. 13 maart 2024

7. Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 31: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. laatste akte van levering
2. **PM**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Lochem, 5.1.2e

Harfsen, *19 maart 2024* (datum)

5.1.2e

Verkoper

5.1.2e

5.1.2e
hoofd afdeling Financiën en Facilitair



BETREFT

Almen B 795

UW REFERENTIE

Harfsen / 5.1.2e

GELEVERD OP

17-03-2023 - 09:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11149614521

VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M

16-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M

16-03-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Almen B 795

Kadastrale objectidentificatie: 5.1.2e

Kadastrale grootte 5.1.2f m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 5.1.2f - 5.1.2f**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 5.1.2f**Koopjaar** 1997

AAANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Lochem**Datum in werking** 22-09-2021**Afkomstig uit stuk** Hyp4 82166/134**Ingeschreven op** 22-09-2021 om 13:57

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-09-2021

Overige stukken Hyp4 86193/185**Ingeschreven op** 17-03-2023 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 15-03-2023

Hyp4 86129/133

Ingeschreven op 07-03-2023 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 21-02-2023

Hyp4 86129/132

Ingeschreven op 07-03-2023 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 21-02-2023

Hyp4 86129/131

Ingeschreven op 07-03-2023 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 21-02-2023

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

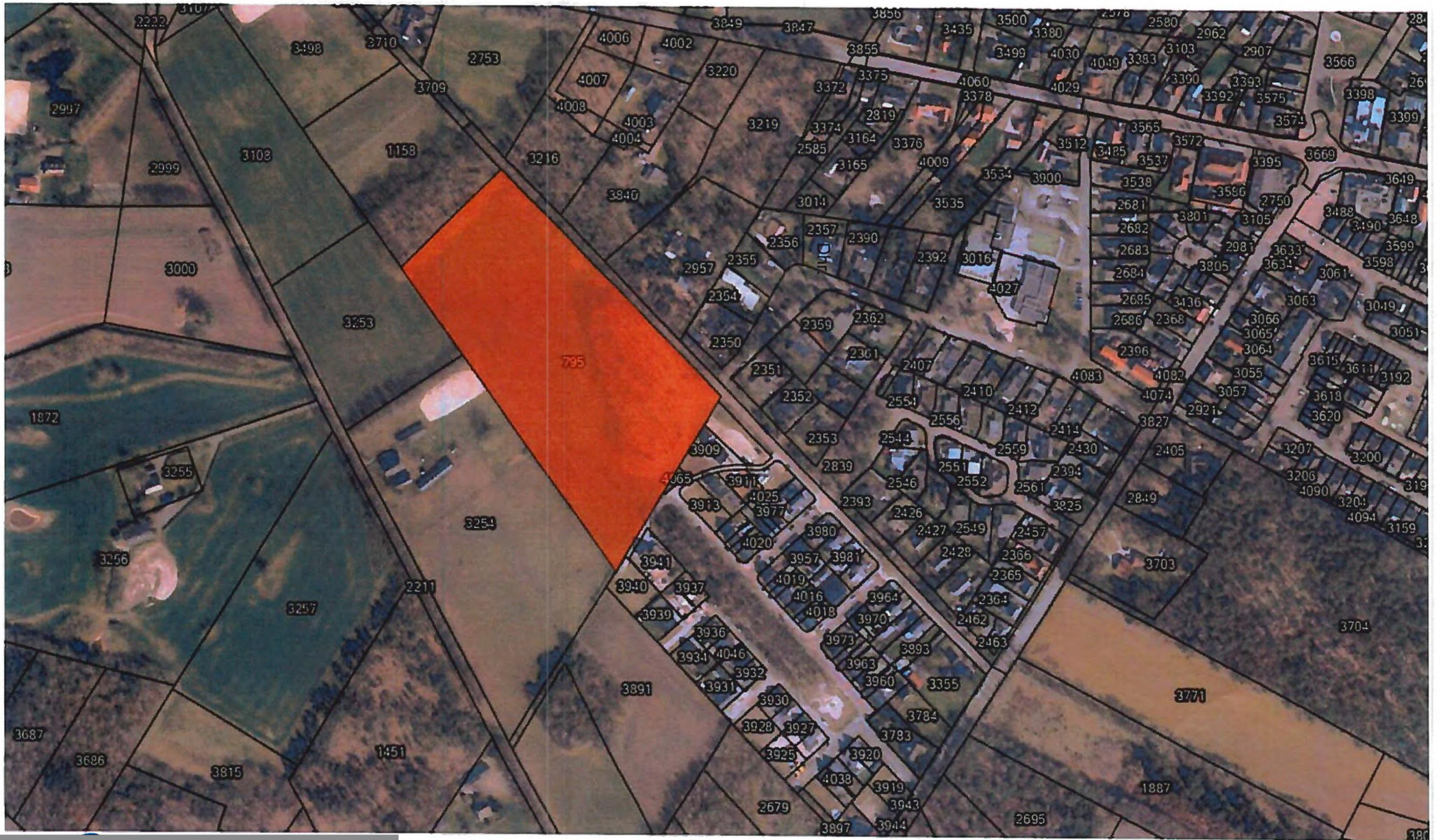
5.1.2e

5.1.2e

Naam gerechtigde

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 8, 10, 12

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	10, 11