

Beste 5.1.2e, goedemiddag,

Gaat het lukken om vandaag de nieuwe koopovereenkomst toe te sturen? We zien het graag tegemoet.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Accountmanager

M 5.1.2e

VASTADIS
PROJECTONTWIKKELING

Tot de verhuizing naar ons nieuwe hoofdkantoor is Vastadis gevestigd op: Energieweg 53B, 6541 CW Nijmegen.

Daarna wordt ons adres:

Heiligenberg 21, 5431 SC Cuijk | T 0485 - 798 008 | www.vastadis.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Datum: woensdag, 19 maart 2025 om 16:08

Aan: 5.1.2e | Vastadis B.V. <5.1.2e@vastadis.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling documenten

Beste 5.1.2e,

Bedankt voor de reactie. Ik zal i.v.m. afwezigheid jullie opmerkingen volgende week doornemen en waar nodig de koopovereenkomst aanpassen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker Grondzaken | Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
| Domein Fysiek

Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl |

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag



Van: 5.1.2e | Vastadis B.V. <5.1.2e@vastadis.nl>

Verzonden: woensdag 19 maart 2025 13:53

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: Re: Terugkoppeling documenten

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e ,

Bedankt voor de snelle reactie met terugkoppeling. Zojuist hebben wij de opmerkingen doorgenomen en beantwoord, deze lees je hieronder in de rode tekst. Het zou fijn zijn als deze tekst aangepast kan worden in de koopovereenkomst?

De optieovereenkomst stuur ik zo dadelijk in een aparte mail getekend retour.

Alvast dank en zie graag een reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Accountmanager

M 5.1.2e

VASTADIS
PROJECTONTWIKKELING

Tot de verhuizing naar ons nieuwe hoofdkantoor is Vastadis gevestigd op: Energieweg 53B, 6541 CW Nijmegen.

Daarna wordt ons adres:

Heiligenberg 21, 5431 SC Cuijk | T 0485 - 798 008 | www.vastadis.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Datum: dinsdag, 18 maart 2025 om 13:38

Aan: 5.1.2e | Vastadis B.V. <5.1.2e@vastadis.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling documenten

Goedemiddag 5.1.2e,

Bedankt voor de reactie op de overeenkomsten en goed om te horen dat jullie al mooie stappen aan het maken zijn. Onderstaand vindt u de reactie op uw opmerkingen. Bijgevoegd zijn de aangepaste overeenkomsten.

Reserveringsovereenkomst:

- Artikel 1: Ons voorstel is om de optieovereenkomst in te laten gaan vanaf 1 april, aangezien we nu al bijna een maand kwijt zijn en nog geen werkzaamheden hebben kunnen uitvoeren. **De datum is aangepast naar 1 april tot en met 30 juni. Akkoord**
- Artikel 1: De aankoop van de grond is kosten koper, graag zien wij daarin een vrije notariskeuze. **Dat is uiteraard mogelijk. De gewenste notaris is in de koopovereenkomst opgenomen. Ook artikel 4 van de reserveringsovereenkomst is aangepast. Akkoord**

Concept Koopovereenkomst:

- **Koopsom:** Daar staat een typ fout (zie geel gearceerd), De koopsom van het verkochte bedraagt € 189,150, - (zegge: honderdnegenentachtigduizend en vijftig euro) (€150,- per vierkante meter exclusief BTW) €,- vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 39.721,50,- of.... **Dit is aangepast. Akkoord**
- Artikel 2: Graag hierbij eigen notaris keuze vernoemd: Dirkzwager N.V. te Arnhem, Dhr. Bookelmann. **Dit is aangepast. Akkoord**
- Artikel 3: Graag dit artikel koppelen aan de gestelde voorwaarden van algemene voorwaarden artikel 2.5 lid b. **Op welke manier zouden jullie deze koppeling graag terug zien? Graag toevoegen aan artikel 3 in de koopovereenkomst: "Na verlopen van de in dit artikel benoemde ontbindende voorwaarden gaan de termijnen in zoals gesteld in artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden."**
- Artikel 4 – Alinea 2, zin 2: Koper veranderen naar verkoper. **Dit is niet aangepast. Dit risico ligt bij koper. Akkoord**
- Artikel 5 – Alinea 2: Hoe wordt omgegaan door met de door SRE Investments gemaakte kosten indien er een ontbinding plaats vindt op grond van Didam arrest. In onze ogen is het de verantwoordelijkheid van de gemeente dat dit op een correct wijze gebeurt. Dus ook een risico voor de gemeente en niet voor SRE. **Wij zijn bereid de zin "In het geval dat deze overeenkomst beëindigd moet worden, vernietigd wordt of nietig wordt verklaard is verkoper geen vergoeding aan koper verschuldigd" aan te passen naar "In het geval dat deze overeenkomst beëindigd moet worden, vernietigd wordt of nietig wordt verklaard treden partijen in overleg over een (gedeeltelijke)vergoeding voor de**

gemaakte kosten". (Op dit moment nog niet aangepast in de overeenkomst). **Akkoord, kan zo aangepast worden.**

Bijlage 2 verkooptekening:

- Verkooptekening, graag een situatietekening toevoegen zoals beschreven in de algemene voorwaarden artikel 2.1. **Deze kunnen wij op dit moment nog niet leveren, er wordt aan gewerkt. Akkoord**

Bijlage 3 Algemene Voorwaarden:

- Artikel 1.4c:

Vanaf "De hoogte van ... percentages worden vastgesteld" doorhalen. **Het gedeelte over de waarborgsom is in zijn geheel doorgehaald. Akkoord**

- Artikel 1.4d en e:

Graag uitleg over dit artikel. Als ik het goed lees staat hier dat ik het contract eenzijdig moet tekenen, dan de waarborg moet storten en dat dan pas tweezijdig getekend zal worden door de gemeente. Voordat het contract tot stand komt (en een waarborg gestort kan worden) moet een contract ten alle tijden tweezijdig ondertekend zijn. **De (sub)artikelen betreffende de waarborgsom zijn doorgehaald. Akkoord**

- Artikel 2.3a:

Graag een specificatie van deze kosten. **Dit is de omzetbelasting 21% en de kosten koper. Andere lasten en belastingen komen pas voor rekening vanaf 1 januari a.s. na datum notarieel transport. Akkoord**

- Artikel 2.15:

Is deze boetebepaling tweezijdig en zo niet, graag tweezijdig maken of doorhalen. **Deze passen wij niet aan. Akkoord**

- Artikel 4.4: Genoemde bouwtermijnen zijn niet realistisch voor een grote kantoorontwikkeling, zeker gezien de huidige situatie met betrekking tot levertijden van bouwmaterialen. **Een zeer terecht punt. Wat zijn naar uw mening realistische termijnen? In Artikel 4.4 lid b.: Na aanvang bouw 12 maanden tot wind- en waterdicht zijn. In Artikel 4.4 lid c: Binnen vierentwintig maanden na het passeren van de transportakte**

Wij zien jullie reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker Grondzaken | Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
| Domein Fysiek

Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

5.1.2e | @lochem.nl | www.lochem.nl |

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag



Van: 5.1.2e | Vastadis B.V. <5.1.2e@vastadis.nl>

Verzonden: maandag 17 maart 2025 09:09

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling documenten

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Goedemorgen 5.1.2e,

Hartelijk dank voor het toesturen van de overeenkomsten en voor het doorvoeren van de aanpassing.

We hebben de documenten met zorg bekeken en zijn enthousiast voor de voortgang. We zijn momenteel in gesprek met NAH voor een mogelijke samenwerking en hebben deze week al een gesprek staan met de architect om een eerste ontwerp te maken.

Wij hebben enkele vragen en opmerkingen met betrekking tot de reserveringsovereenkomst en concept koopovereenkomst. Graag zouden we deze punten met je willen bespreken om verder verduidelijking te krijgen en eventuele aanpassingen door te voeren.

Reserveringsovereenkomst:

- Artikel 1: Ons voorstel is om de optieovereenkomst in te laten gaan vanaf 1 april, aangezien we nu al bijna een maand kwijt zijn en nog geen werkzaamheden hebben kunnen uitvoeren.
- Artikel 1: De aankoop van de grond is kosten koper, graag zien wij daarin een vrije notariskeuze.

Concept Koopovereenkomst:

- **Koopsom:** Daar staat een typ fout (zie geel gearceerd), De koopsom van het verkochte bedraagt € 189,150,- (zegge: honderdnegenentachtigduizend en vijftig euro) (€150,- per vierkante meter exclusief BTW) €,- vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 39.721,50,- of....
- Artikel 2: Graag hierbij eigen notaris keuze vernoemd: Dirkzwager N.V. te Arnhem, Dhr. Bookelmann.
- Artikel 3: Graag dit artikel koppelen aan de gestelde voorwaarden van algemene voorwaarden artikel 2.5 lid b.
- Artikel 4 – Alinea 2, zin 2: Koper veranderen naar verkoper.
- Artikel 5 – Alinea 2: Hoe wordt omgegaan door met de door SRE Investments gemaakte kosten indien er een ontbinding plaats vindt op grond van Didam arrest. In onze ogen is

het de verantwoordelijkheid van de gemeente dat dit op een correct wijze gebeurt. Dus ook een risico voor de gemeente en niet voor SRE.

Bijlage 2 verkooptekening:

- Verkooptekening, graag een situatietekening toevoegen zoals beschreven in de algemene voorwaarden artikel 2.1

Bijlage 3 Algemene Voorwaarden:

- Artikel 1.4c:

Vanaf “De hoogte van ... percentages worden vastgesteld” doorhalen

- Artikel 1.4d en e:

Graag uitleg over dit artikel. Als ik het goed lees staat hier dat ik het contract eenzijdig moet tekenen, dan de waarborg moet storten en dat dan pas tweezijdig getekend zal worden door de gemeente. Voordat het contract tot stand komt (en een waarborg gestort kan worden) moet een contract ten alle tijden tweezijdig ondertekend zijn.

- Artikel 2.3a:

Graag een specificatie van deze kosten

- Artikel 2.15:

Is deze boetebepaling tweezijdig en zo niet, graag tweezijdig maken of doorhalen

- Artikel 4.4: Genoemde bouwtermijnen zijn niet realistisch voor een grote kantoorontwikkeling, zeker gezien de huidige situatie met betrekking tot levertijden van bouwmaterialen

Wij hopen dat je onze punten en vragen in overweging wilt nemen en zien je reactie graag tegemoet zodat we spoedig de optieovereenkomst kunnen tekenen. Mocht je verdere toelichting nodig hebben of aanvullende informatie wensen, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Accountmanager

M 5.1.2e

VASTADIS
PROJECTONTWIKKELING

Tot de verhuizing naar ons nieuwe hoofdkantoor is Vastadis gevestigd op: Energieweg 53B, 6541 CW Nijmegen.

Daarna wordt ons adres:

Heiligenberg 21, 5431 SC Cuijk | T 0485 - 798 008 | www.vastadis.nl

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