

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 3/12/2025 1:19:37 PM
To: "5.1.2e" | Vastadis B.V." <5.1.2e@vastadis.nl>
Cc:
Subject: RE: Optie kavel 1b Stijgoord

Beste 5.1.2e,

Bij deze stuur ik de concept koopovereenkomst. Daarnaast heb ik de optieovereenkomst opnieuw meegestuurd. Deze heeft 1 kleine aanpassing. Het viel mij op dat ik hier SRE investment had opgeschreven i.p.v. SRE investments. Dat is aangepast in de meegestuurde versie.

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: dinsdag 11 maart 2025 13:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>
Onderwerp: Re: Optie kavel 1b Stijgoord

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,

Heb jij van mij onderstaand bericht in goede orde ontvangen? Graag ontvang ik ook de concept koopovereenkomst.
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:

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

Datum: donderdag, 6 maart 2025 om 09:29

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

Onderwerp: Re: Optie kavel 1b Stijgoord

Goedemorgen [5.1.2e],

Deze ziet er prima uit. Zou u mij ook nog even de concept koopovereenkomst toe kunnen sturen?

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, 4 maart 2025 om 16:52

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

Onderwerp: RE: Optie kavel 1b Stijgoord

Beste [5.1.2e],

Bij deze stuur ik u de optieovereenkomst voor kavel 1b op Stijgoord toe. Ik hoor graag of deze akkoord is.

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: dinsdag 4 maart 2025 15:00

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

Onderwerp: Re: Optie kavel 1b Stijgoord

Beste 5.1.2e ,

Hartelijk dank voor uw mailbericht.

Voor het opstellen van de (concept) optieovereenkomst mag u de volgende gegevens gebruiken:

SRE investment (maatschap)
Heiligenberg 21
5431 SC te Cuijk
Kvk 94711275

Vertegenwoordigd door 5.1.2e

In afwachting zie ik het graag 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: maandag, 3 maart 2025 om 14:24
Aan: 5.1.2e | Vastadis B.V. <5.1.2e@vastadis.nl>
Onderwerp: Optie kavel 1b Stijgoord

Beste 5.1.2e ,

U heeft eerder contact gehad met de gemeente Lochem over de optie op kavel 1B op Stijgoord. Momenteel zijn wij bezig met het opstellen van een (concept)optieovereenkomst. Zou u kunnen doorgeven wie wij als vertegenwoordiger van Vastadis B.V. in de overeenkomst mogen opnemen? Bij voorbaat dank.

2. ~~Vastadis B.V.~~ Vastadis B.V., vertegenwoordigd door, gevestigd Energieweg 53b, 6541CW Nijmegen (na verhuizing: Heiligenberg 21, 5431SC Cuijk).

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

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearcheveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearcheveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

(CONCEPT)KOOPOVEREENKOMST
BOUWKAVEL 1B 'STIJGOORD' LOCHEM

tussen

DE GEMEENTE LOCHEM

en

SRE Investments

DAG-MAAND-JAAR

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Gemeente Lochem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, gevestigd te Lochem en kantoorhoudende te (7241 CR) Lochem aan de Hanzeweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08215192, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, teamleider Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van Domein Fysiek van de gemeente Lochem optredend namens de burgemeester van de gemeente Lochem, daartoe aangewezen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem bij haar besluit vastgesteld op 27 augustus 2024, en als zodanig op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, de gemeente Lochem, rechtsgeldig vertegenwoordigend,

de gemeente hierna te noemen: "verkoper";

2. SRE investments, ingeschreven onder KVK nummer 94711275, vertegenwoordigd door 5.1.2e, gevestigd te Heiligenberg 21, 5431 SC Cuijk.

hierna te noemen: "koper";

Verkoper en koper hierna ook gezamenlijk te noemen 'partijen'

zijn overeengekomen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

bouwkavel 1b op het bedrijventerrein Stijgoord in Lochem met een grootte van totaal ongeveer 1261 m², kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, nummer(s) 11695 (ged.), 11965 (ged.) en 6450 (ged.) zoals schetsmatig omlijnd aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening (bijlage 2).

hierna te ook te noemen: "het verkochte"

Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt € 189.150,- (zegge: honderdnegenentachtigduizend en honderdvijftig euro) (€150,- per vierkante meter exclusief BTW) € ,-- vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 39.721,50,- of voor een totaal koopsom van € 228.871,50,-. De door koper betaalde optievergoeding wordt bij het passeren van de akte van levering bij de notaris verrekend met de koopsom.

De koop is gesloten onder de volgende:

Voorwaarden en bedingen

Artikel 1: Algemene Voorwaarden

Op deze overeenkomst van verkoop en koop zijn van toepassing hoofdstuk 1, 2, 4 & 5 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Lochem 2010 (hierna te noemen AVW 2010, bijlage 3), welke voorwaarden met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel vormen, van welke voorwaarden de koper verklaart een afdruk te hebben ontvangen en waarvan een afdruk aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 2: Notariële akte

De in de AVW 2010 bedoelde notariële akte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen (of een waarnemer) verbonden aan het kantoor van Tap en Van Hoff notarissen, uiterlijk **DATUM** of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen.

Artikel 3: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:

- 1) dat koper uiterlijk **DATUM** of zoveel later als partijen in onderling overleg nader overeenkomen, niet beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning. De koper kan zich op deze ontbindende voorwaarde niet beroepen als hij niet tijdig een volledige en ontvankelijke aanvraag heeft ingediend voor deze omgevingsvergunning
- 2) dat koper uiterlijk **DATUM** of zoveel later als partijen in onderling overleg nader overeenkomen, voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijk te doen teneinde de hierboven genoemde financiering te verkrijgen.

Koper dient er voor zorg te dragen, dat zijn mededeling dat hij de ontbinding inroept, schriftelijk en goed gedocumenteerd en uiterlijk op de tweede werkdag na het verstrijken van de datum waarvan in de ontbindende voorwaarde sprake is, door de gemeente is ontvangen.

Artikel 4: Bodemonderzoek en oplevering kavel (Nagaan of er een bodemrapport is, anders artikel opnemen waarin bodemrapport opgesteld moet worden)

Bodemkwaliteit

Van gemeentewege is opdracht verleend aan ... een onderzoek te doen naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater ter plekke van het Verkochte. Koper krijgt nog een exemplaar van het rapport van ... alsmede de beoordeling van dit rapport door het team Milieu van de gemeente Lochem. Dit rapport maakt deel uit van de koopovereenkomst en is opgenomen in bijlage 1.

Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht andere niet bekende verontreiniging in het perceel aanwezig is, is voor rekening van koper, tenzij het gaat om een verontreiniging die van belang is voor het door de koper beoogde gebruik en de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of bij deze overdracht het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de gemeente.

Wanneer tijdens de op het verkochte uit te voeren (bouw)werkzaamheden de aanwezigheid van grotere funderingsresten, kelders en dergelijke wordt geconstateerd, dient koper alvorens tot verwijdering wordt overgegaan, eerst met de verkoper contact op te nemen. Partijen zullen alsdan op de in onderling overleg vast te stellen wijze zo spoedig mogelijk tot verwijdering overgaan. De kosten van verwijdering zijn voor rekening van de verkoper. Wanneer koper dit nalaat is de verkoper achteraf niet aansprakelijk voor de (extra) kosten van de verwijdering van deze restanten

Artikel 5. Publicatie Didam-arrest

Partijen zijn ermee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moet bieden. Ten gevolge daarvan is de gemeente verplicht deze voorgenomen verkoop te publiceren. Volgens de gemeente is een transparante procedure gevolgd waaruit de koper als enige serieuze gegadigde is gebleken. Een ieder heeft kennis kunnen nemen van de verkoop van de bouw kavels op Stijgoord. De bouw kavels hebben geruime tijd voor een

ieder te koop gestaan en dit is kenbaar gemaakt door middel van de aanwezigheid van een bouwboard op de locatie en de projectwebsite: www.bouwkavelslochem.nl.

Deze overeenkomst wordt derhalve aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van de voorgenomen uitgifte door de verkoper, een derde partij een kort geding start tegen het besluit tot de voorgenomen verkoop.

Indien een derde partij zich binnen deze termijn meldt zullen partijen alsdan in onderling overleg treden de dan ontstane situatie te bespreken en zich inspannen een oplossing voor de ontstane situatie te bedenken. In het geval dat deze overeenkomst beëindigd moet worden, vernietigd wordt of nietig wordt verklaard is verkoper geen vergoeding aan koper verschuldigd.

Aldus overeengekomen op

Verkoper

Koper

Gemeente Lochem

(BEDRIJF)

Bijlagen;

1. Bodemrapport en beoordeling team Milieu (nog te ontvangen door koper)
2. Verkooptekening
3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Lochem

Bijlage 2: Verkooptekening



Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Lochem 2010 (geactualiseerd 2025)

Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond en gebouwen door de gemeente Lochem 2010

Inhoudsopgave

Inleiding	.....
1 Algemene bepalingen	.....
Artikel 1.1 Geldigheid	.....
Artikel 1.2 Definities	.....
Artikel 1.3 Citeertitel	.....
Artikel 1.4 Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom...	.....
Artikel 1.5 Intrekken aanvaarding	.....
Artikel 1.6 Terugbetaling waarborgsom	.....
2 Voorwaarden voor alle verkopen	.....
Artikel 2.1 Situatietekening	.....
Artikel 2.2 Ligging en omvang	.....
Artikel 2.3 Kosten en belastingen	.....
Artikel 2.4 Hoofdelijkheid	.....
Artikel 2.5 Overdracht, betaling en aanvaarding	.....
Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming	.....
Artikel 2.7 Staat van levering	.....
Artikel 2.8 Ontbinding van de overeenkomst	.....
Artikel 2.9 Milieubepaling	.....
Artikel 2.10 Ontbinding bij verontreiniging	.....
Artikel 2.11 Beoogd gebruik	.....
Artikel 2.12 Gedoogplicht	.....
Artikel 2.13 Boetebepaling	.....
3. Verkopen van bouwterreinen woningen	.....
Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	.....
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat	.....
Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden	.....
Artikel 3.4 Bouwplicht	.....
Artikel 3.5 Woonrijp maken	.....
Artikel 3.6 Afvoer grond	.....
Artikel 3.7 Milieugevaarlijke stoffen	.....
Artikel 3.8 Parkeerplaatsen	.....
Artikel 3.9 Verkaveling	.....
4. Verkoop van bouwterreinen bedrijven	.....
Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	.....
Artikel 4.2 Bouwrijpe staat	.....
Artikel 4.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden	.....
Artikel 4.4 Bouwplicht	.....
Artikel 4.5 Kettingbeding	.....
Artikel 4.6 Recht van eerste koop	.....
Artikel 4.7 Afvoer grond	.....
Artikel 4.8 Milieugevaarlijke stoffen	.....
Artikel 4.9 Parkeerplaatsen	.....
5. Slotbepaling	.....
Artikel 5.1 Inwerkingtreding	.....

Inleiding

In deze bijlage vindt u de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lochem.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Bij vrijwel elke koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 5 van toepassing. Bij de verkoop van gronden bestemd voor de bouw van woningen of bedrijven gelden daarnaast de bepalingen uit respectievelijk hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

De gemeente legt u een koopovereenkomst voor, waarin de voorwaarden en de koopprijs zijn opgenomen. Als u een bepaalde onroerende zaak van de gemeente wilt kopen, moet u zich akkoord verklaren met de inhoud van de koopovereenkomst. Nadat u zich akkoord verklaard heeft met de prijs en de verkoopvoorwaarden zoals vermeld in de koopovereenkomst, wordt de verkoop aan de gemeente voorgelegd. Er komt dus pas een koopovereenkomst tot stand als de teamleider Ruimtelijke en economische ontwikkeling daartoe namens het college van burgemeester en wethouders heeft besloten o.b.v. de geldende mandatenlijst. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de notaris gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris nodigt u na verloop van tijd uit om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de onroerende zaak.

Aan het begin van deze algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen zijn omschreven.

1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de Gemeente Lochem en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- d. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 17 mei 2010.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem.
Gegadigde:	de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven.
Gemeente:	de gemeente Lochem.
Ingebruikneming:	het moment waarop de kopende partij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Koper:	de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht.
Koopovereenkomst:	de schriftelijke overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze algemene voorwaarden hetzij geheel hetzij gedeeltelijk van toepassing zijn.
Levering:	het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd.
Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.
Overdracht:	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
Raad:	de raad van de gemeente Lochem.
Verkoop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.

Wilsovereenstemming: Er is sprake van wilsovereenstemming als het aanbod van de ene partij is aanvaard door de andere partij.

Artikel 1.3 Citeertitel

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Lochem 2010" of verkort als "AVW 2010"

Artikel 1.4 Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom

- a. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat de teamleider Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling namens het college tot de verkoop heeft besloten en de overeenkomst heeft ondertekend.
- b. Indien aan een gegadigde een aanbieding tot koop van een onroerende zaak wordt gedaan, geschiedt dit uitsluitend schriftelijk, waarbij beschreven wordt welke onroerende zaak te koop wordt aangeboden en voorts onder vermelding van de toepasselijke voorwaarden en verkoopprijs.
- c. Indien een gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij deze binnen vier weken nadat de aanbieding is gedaan, voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren. De gegadigde is verplicht tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst een waarborgsom te storten ten bedrage van tien procent (10%) van de in aanbieding genoemde koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van het hoofd Afdeling Financiën aanleiding toe is, door het hoofd Afdeling Financiën hoger dan gemeld percentage worden vastgesteld.
- d. Eerst nadat de akkoordverklaring en de waarborgsom als bedoeld in lid c van dit artikel door de gemeente is ontvangen zal een mandaatvoorstel aan het Hoofd Afdeling Financiën worden gedaan om, met inachtneming van hetgeen in de aanbieding is vermeld, de onroerende zaak aan de gegadigde te verkopen.
- e. Zodra het Hoofd Afdeling Financiën namens het college tot de verkoop heeft besloten en de overeenkomst heeft ondertekend komt de koopovereenkomst tot stand. Het Hoofd Afdeling Financiën en/of het college kan de verkoop ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de raad.
- f. Na totstandkoming van de koopovereenkomst zal de gemeente de in artikel 2.5 genoemde notaris verzoeken voor de eigendomsoverdracht zorg te dragen.

Artikel 1.5 Intrekken aanvaarding

- a. Een gegadigde/koper heeft tot aan de eigendomsoverdracht te allen tijde het recht af te zien van de koop door intrekking van diens verklaring tot aanvaarding van de in lid b van artikel 1.4 genoemde aanbieding. Zulks met toepassing van het bepaalde in de overige leden van dit artikel. De intrekking dient schriftelijk, middels aangetekende brief aan de gemeente, te worden medegedeeld.
- b. Indien de gegadigde, nadat hij de aanbieding voor akkoord aan de gemeente heeft geretourneerd, doch voor het moment waarop een besluit tot verkoop is genomen, aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te willen doen, is hij aan de gemeente over de koopprijs exclusief btw, de wettelijke rente vermeerderd met drie procent verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop de akkoordverklaring door de gemeente is ontvangen tot aan het tijdstip waarop de mededeling als bedoeld in lid a aan de gemeente is gedaan.
- c. Indien de intrekking als bedoeld in lid a van dit artikel geschiedt nadat, ingevolge een gemeentelijk besluit de koopovereenkomst tot stand is gekomen, is de koopovereenkomst ontbonden. De koper is in dat geval aan de gemeente een bedrag verschuldigd ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs exclusief btw.
- d. Bij intrekking als bedoeld in lid a van dit artikel kan de gemeente volledig vrij beschikken ten aanzien van de onroerende zaak. De gegadigde/koper kan jegens de gemeente voorts geen enkel recht doen gelden op aanbieding of koop van enige andere onroerende zaak.

Artikel 1.6 Terugbetaling waarborgsom

- a. De in artikel 1.4 genoemde waarborgsom wordt gestort ten gunste van de gemeente ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper.
- b. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en interesten, wordt verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. Indien zich een van de gevallen voordoet als genoemd in artikel 1.4 zullen de in dat artikel genoemde kosten worden verrekend met de waarborgsom.
- d. Indien het college anders dan door toedoen van de koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom worden terugbetaald.
- e. De waarborgsom laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming of vergoeding van meer geleden schade, kosten en interesten van de gegadigde/koper te vorderen.

2 Voorwaarden voor alle verkopen

Artikel 2.1 Situatietekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een situatietekening, waarop de over te dragen onroerende zaak bij benadering staat aangegeven. Deze tekening wordt met een datum en een nummer aangeduid.

Artikel 2.2 Ligging en omvang

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de gemeente met buisjes (of piket ten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de opgegeven maat. Voor verrekening komt slechts in aanmerking die oppervlakte voor zover deze meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter.

Artikel 2.3 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aflevering, de verkoop en de levering en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten die van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht te wiens naam de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 2.4 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan een natuurlijke en/of rechtspersoon als koper wordt genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.5 Overdracht, betaling en aanvaarding

- a. De notariële akte tot eigendomsoverdracht wordt ondertekend uiterlijk acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij partijen nader anders schriftelijk overeenkomen. De keuze van de notaris ligt bij de verkoper.
- b. Uiterlijk acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die met de eigendomsoverdracht is belast.
- c. Indien de koopprijs niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is de koper in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die koopprijs, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd (Wettelijke rente Niet-Handelstransacties, 6% peildatum 1-1-2025).
De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan.
- d. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede de eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- e. Het gekochte komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaats vindt, in welk geval het risico vanaf het moment van de ingebruikneming over gaat op de koper.

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5 kan de koper, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de onroerende zaak in gebruik nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Deze toestemming wordt slechts verleend indien de koper de overeenkomst heeft ondertekend en de volledige koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente heeft betaald. Vanaf het moment van ingebruikneming gaat het risico van de onroerende zaak over op de koper.
- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen op de wijze zoals omschreven onder artikel 1.4. sub a is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper.
Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak, voor zoveel mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand, aan de gemeente afleveren.

Artikel 2.7 Staat van levering

De gemeente levert aan de koper een recht van onvoorwaardelijke eigendom, vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de koopovereenkomst anders vermeld.

Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Artikel 2.8 Ontbinding van de overeenkomst

- a. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding, zonder dat enige vergoeding aan koper is verschuldigd.
Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waar bij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als omschreven in artikel 1.4., welke waarborgsom aan de gemeente vervalt.

Artikel 2.9 Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak.

De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Artikel 2.10 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

Artikel 2.11 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van verkoop geldende omgevingsplan dan wel ontwerp-omgevingsplan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden, waar in de Wet op de ruimtelijke ordening voorziet of op enig moment zal voorzien.

Artikel 2.12 Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aan brengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b en d als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak.
- g. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de in lid c en d van dit artikel opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van € 500,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daar naast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- h. Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaatsredende indexering.

Koper verplicht zich voorts tot het opleggen van de in lid c en dit lid van dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding.

Artikel 2.15 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
 - 1. tien procent van de koopprijs; dan wel
 - 2. € 250,- voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; zulks ter keuze van de gemeente.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet- of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen.

3 Verkopen van bouwterreinen woningen

Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor bebouwing met een woonhuis en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van particuliere bewoning wordt dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing.

Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- draineren binnen de kavel;
- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- op hoogte brengen van de tuin;
- aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel;
- aanbrengen van erfafscheidingen ingeval op een kavel meer woningen worden gerealiseerd en die woningen en het daarbij behorende huisperceel grenzen aan openbaar terrein.

Artikel 3.4 Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing waarvoor de Gemeente Lochem een omgevingsvergunning heeft verleend of zal verlenen.
- b. Koper is verplicht binnen twee maanden na het ondertekenen van de notariële akte te starten met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.
- c. Binnen vierentwintig maanden na het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en dient koper deze, ingeval van verkoop van een bouwkafeel bestemd voor de oprichting van een particuliere woning, feitelijk ter bewoning te hebben betrokken.
Indien daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente deze termijn op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper eenmalig met een termijn van ten hoogste zes maanden verlengen.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW van het Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden

- gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in de leden b en c van dit artikel is koper aan de gemeente na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van één procent van de koop prijs exclusief btw per dag, voor iedere dag dat de niet-nakoming voort duurt, onverminderd het recht op schade vergoeding en exclusief de kosten van verhaal.

Artikel 3.5 Woonrijp maken

De gemeente draagt er zorg voor dat het plangebied woonrijp wordt gemaakt.

Artikel 3.6 Afvoer grond

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3.7 Milieugevaarlijke stoffen

Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.

Artikel 3.8 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's bereikbare parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak.

Artikel 3.9 Verkaveling

Voor zover op het gekochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht de gekochte onroerende zaak in bouwkavels op te splitsen naar rato van het door hem te bouwen aantal woningen. Bij het opleveren van de door koper te bouwen woningen is hij verplicht de erfgronden aan te wijzen aan de kopers van de woningen.

4 Verkoop van bouwterreinen bedrijven

Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor bebouwing met een bedrijfsonderkomen en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsvestiging, wordt dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing verklaard.

Artikel 4.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een omgevingsplan of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing.

Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Artikel 4.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening de volgende werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief):

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- draineren binnen de kavel;
- maken van de 'huisaansluitingen' ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- op hoogte brengen van de tuin;
- aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan een openbaar terrein.

Artikel 4.4 Bouwplicht

- a. De koper is voornemens de onroerende zaak in overeenstemming met het omgevingsplan te (doen) bebouwen waarvoor de onroerende zaak, als bepaald in de koopovereenkomst, wordt aangekocht en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
- b. Binnen drie maanden na het passeren van de transportakte dient de koper een 'behoorlijke' omgevingsvergunning, in overeenstemming met het omgevingsplan aan te vragen. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt de koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
- c. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de transportakte het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfscheiding komen geheel voor rekening van de koper.
- d. Voor de rioolaansluiting dient de koper toestemming van de gemeente te verkrijgen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Lochem, afdeling Openbare Werken. De kosten van de leges alsmede de kosten van de rioolaansluiting(en) op het hoofdriool zijn voor rekening van de koper.
- e. Voor de aanleg van in- en uitritten dient de koper een uitwegvergunning bij de gemeente aan te vragen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Lochem, afdeling Openbare Werken. De kosten van de leges alsmede de kosten voor de aanleg van inrit(ten) zijn voor rekening van de koper.

- f. Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid b en lid c van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.
- g. het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak, geheel casu quo gedeeltelijk, in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.
- h. Het bepaalde in lid g. van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop.

Artikel 4.5 Kettingbeding

Bij vervreemding van de onroerende zaak, voordat het te bouwen bedrijfspand voor gebruik gereed is, dient ten behoeve van de gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak dezelfde verplichtingen als vermeld in de artikelen 4.4, 4.5 en 2.15 als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard. Bij niet naleving van de verplichting zoals omschreven in dit artikel verbeurt de niet-nalevende partij jegens de gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boeten van € 25.000,-- (zegge: vijftientigduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding(en) te vorderen.

Artikel 4.6 Recht van eerste koop

- a. Indien de koper (of diens rechtsopvolgers onder algemene titel) binnen een termijn van achttien maanden na datum leveringsakte voornemens is over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de overeenkomst als verkochte omschreven onroerende zaak terwijl alsdan nog geen aanvang is genomen met het bouwplan van koper, is koper verplicht dit voornemen per aangetekende brief mee te delen aan de gemeente Lochem en de grond te koop aanbieden aan de gemeente Lochem tegen de laatste door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs van het betreffende plangebied.
- b. De gemeente bevestigt schriftelijk de ontvangst van de schriftelijke melding. Binnen drie maanden na ontvangst van de melding verzendt de gemeente een schriftelijk principebesluit omtrent acceptatie van het aanbod. Indien de koper binnen drie maanden na schriftelijke melding geen besluit heeft ontvangen van de gemeente, is hij vrij om met derden een overeenkomst te sluiten.
- c. Indien de koper overgaat tot vervreemding en eigendomsoverdracht, zonder de gemeente gelegenheid te hebben gegeven op de hierboven aangegeven wijze van haar recht van eerste koop gebruik te maken, of zijn medewerking tot de overdracht niet verleent nadat door de gemeente werd verklaard dat zij van haar recht van eerste koop als bovenvermeld gebruik wenst te maken, zal de koper ten behoeve van de gemeente verbeuren een direct opvorderbare boete van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,--), onverminderd het recht van de gemeente om van koper te eisen vergoeding van de eventueel door de gemeente geleden meerdere schade.
- d. Indien door koper een deel van de onroerende zaak niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is genomen en hij voornemens is over te gaan tot verkoop hiervan, verplicht koper zich hierdoor dit deel van de onroerende zaak te koop aan te bieden aan de gemeente bij aangetekend schrijven.
De gemeente bevestigt de ontvangst van de schriftelijke melding. Binnen drie maanden na ontvangst van de melding dient de gemeente schriftelijk mee te delen of zij geïnteresseerd is om te kopen, mits overeenstemming wordt bereikt omtrent de prijs.
- e. Indien de koper binnen drie maanden na ontvangst van de melding als hiervoor in lid 4 bepaald geen schriftelijke mededeling van de gemeente heeft ontvangen, danwel de gemeente heeft verklaard van haar voorkeursrecht geen gebruik te maken, is het voorkeursrecht vervallen en is de koper vrij om aan derden te verkopen.
- f. Indien de gemeente heeft verklaard in principe van haar voorkeursrecht gebruik te willen maken zal de verkoopprijs van het te verkopen deel van het perceel worden vastgesteld in onderling overleg of bij gebreke van overeenstemming door drie taxateurs, waarvan er één zal worden aangewezen door de gemeente, één door de koper en de derde door beide taxateurs in onderling overleg. Indien beide taxateurs niet binnen twee weken na aanwijzing door koper en gemeente tot overeenstemming komen, wordt een verzoek gedaan om aanwijzing van de

- derde taxateur door de kantonrechter te Zutphen. Van de prijsvaststelling wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de gemeente en koper.
- g. Binnen veertien dagen na ontvangst van de schriftelijke mededeling omtrent de prijsvaststelling zal de gemeente zich schriftelijk definitief omtrent gebruikmaking van haar voorkeursrecht dienen te verklaren.
 - h. Indien de koper binnen veertien dagen na de prijsvaststelling als hiervoor in lid 6 bepaald geen schriftelijke mededeling van de gemeente heeft ontvangen, dan wel de gemeente heeft verklaard van haar voorkeursrecht geen gebruik te maken, is het voorkeursrecht vervallen en is koper vrij om aan een derde te verkopen.
 - i. De aan de taxatie verbonden kosten zijn voor rekening van partijen, ieder voor een gelijk deel.
 - j. Indien koper geen medewerking verleent nadat door de gemeente werd verklaard dat zij de onder lid 4 vermelde onroerende zaak wenst te kopen, zal de koper ten behoeve van de gemeente verbeuren een direct opvorderbare boete van tweehonderd duizend euro (€ 200.000,--) onverminderd het recht van de gemeente om van de koper te eisen vergoeding van de eventueel door deze geleden meerdere schade.

Artikel 4.7 Afvoer grond

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

Artikel 4.8 Milieugevaarlijke stoffen

Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.

Artikel 4.9 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's bereikbare parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet conform parapluplan parkeren zijn.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 4.5 van deze algemene voorwaarden.

5 Slotbepaling

Artikel 5.1 Inwerkingtreding

- a. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen worden gehanteerd met ingang van 1 augustus 2010.
- b. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin het college van burgemeester en wethouders, danwel degene die van het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd tot het aangaan van de betreffende verkoop, reeds voor de inwerkingtreding een aanbod tot verkoop van een onroerende zaak hebben gedaan of waarin overeenstemming over de verkoop van de onroerende zaak van de gemeente is bereikt, tenzij partijen in onderling overleg anders overeenkomen.

OPTIEOVEREENKOMST

BOUWKAVEL 1B PLAN STIJGOORD LOCHEM

tussen

De gemeente Lochem

en

SRE investments

Reserveringsovereenkomst

Ondergetekenden:

1. Gemeente Lochem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, gevestigd te Lochem en kantoorhoudende te (7241 CR) Lochem aan de Hanzeweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08215192, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, teamleider Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van Domein Fysiek van de gemeente Lochem optredend namens de burgemeester van de gemeente Lochem, daartoe aangewezen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem bij haar besluit vastgesteld op 27 augustus 2024, en als zodanig op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, de gemeente Lochem, rechtsgeldig vertegenwoordigend;

Hierna te noemen de gemeente Lochem

enerzijds en,

2. SRE investments, een maatschap, gevestigd te Cuijk, Heiligenberg 21, 5431 SC, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 94711275, vertegenwoordigd door 5.1.2e;

Hierna te noemen: optienemer

anderzijds,

in aanmerking nemende dat:

- de optienemer aan de gemeente Lochem te kennen hebben gegeven als optienemer te willen worden aangemerkt inzake de aankoop van:

bouwkavel 1B op het bedrijventerrein Stijgoord in Lochem met een grootte van ongeveer 1261m², kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, nummer 11695 ged., 11962 ged. en 6450 ged. zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening, in de situatie waarin het zich thans bevindt.

verklaren te dezer zake te zijn overeengekomen:

1. De gemeente Lochem verleent aan optienemer van 1 maart 2025 tot en met 31 mei 2025 het recht om voor omschreven onroerende zaak te kopen voor het realiseren van een kantoor.
Dit recht van koop komt slechts toe aan de Optienemer en de verplichtingen uit dit recht van koop voortvloeiende rusten op de gemeente Lochem. De koop krachtens voormeld kooprecht zal geschieden voor de som van honderdnegenentachtigduizend en honderdvijftig euro (€189.150,- exclusief B.T.W., kosten koper = € 150,- per m² exclusief B.T.W., kosten koper).
2. Het is de gemeente Lochem verboden om gedurende de tijd waarvoor door haar aan de Optienemer het voormelde recht van koop is verleend, de voorschreven onroerende zaak geheel of ten dele aan een derde te verkopen, schenken, in ruil of inbrengovereenkomst te begrijpen casu quo in eigendom over te dragen of daarop enig zakelijk recht ten behoeve van een derde te vestigen. Bovendien zal het gedurende voorbedoelde tijd voor de gemeente Lochem verboden zijn met betrekking tot de gemelde onroerende zaak een lease- of huurkoopovereenkomst aan te gaan of dit goed aan derden te verhuren zonder uitdrukkelijke toestemming van de Optienemer.
3. Indien de optienemer van het aan hen verleende recht van koop wenst gebruik te maken,

zal zij dit voor het einde van de in lid 1 genoemde datum meedelen aan de gemeente Lochem waarna een koopovereenkomst wordt gesloten. In de koopovereenkomst worden ontbindende bepalingen worden opgenomen voor een onherroepelijke omgevingsvergunning en financieringsvoorbehoud.

4. De akte van overdracht/levering zal worden verleden voor notaris Mr. D. Siebelink ter standplaats Lochem, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger binnen een nader overeen te komen termijn; bij de ondertekening daarvan zal de koopsom en al hetgeen de Optienemer alsdan te dier zake zal verschuldigd zijn moeten worden betaald. In de akte van overdracht zullen worden opgenomen alle bedingen, die in dergelijke akten te maken gebruikelijk zijn.
5. Als tegenprestatie voor het verkrijgen van de optie op de grond is Optienemer aan de Gemeente vanaf 1 maart 2025 een vergoeding verschuldigd van € 953,63 (zegge: negenhonderddrieënvijftig euro en drieënzestig cent) per maand inclusief belastingen. De optievergoeding dient maandelijks bij vooruitbetaling te zijn overgemaakt op de ten name van de Gemeente Lochem staande rekening bij de Bank Nederlandse Gemeenten nummer IBAN NL32 BNGH 028.50.05.081, onder vermelding van "optievergoeding bouwkaavel Stijgoord)". De gemeente stuurt een factuur.
6. Indien de optievergoeding niet uiterlijk op de uiterste betaaldatum zoals aangegeven op de factuur is ontvangen, is deze optieovereenkomst en de daarin vervatte optie ontbonden en is de Gemeente vrij over de grond te beschikken en daarmee te doen wat haar goedgeeft, waaronder het ter ontwikkeling of te koop aanbieden aan derden, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding van schade hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.
7. Indien aansluitend aan deze optieovereenkomst binnen de daarvoor gestelde termijn tussen partijen een koopovereenkomst wordt aangegaan met betrekking tot het in deze optieovereenkomst begrepen perceel (bouw)grond, zal de door Optienemer betaalde optievergoeding in mindering worden gebracht op de op grond van de koopovereenkomst door Optienemer verschuldigde koopsom.
8. De Gemeente vergoedt geen rente over de betaalde optievergoeding.
9. Indien deze optieovereenkomst om welke reden dan ook wordt ontbonden vervalt de door Optienemer aan de Gemeente betaalde optievergoeding als forfaitaire schadevergoeding aan de Gemeente.

Aldus overeengekomen en in 2-voud getekend te Lochem d.d. maart 2025

De gemeente Lochem

Optienemer

Bijlage: Situatietekening
Berekening optierente

Situatietekening



Berekening optierente

Hoort bij optieovereenkomst over een perceel bedrijventerrein Stijgoord
bouwkavels 1B

Berekening optierente

perceelgrootte	±	1261 m ²			
netto-prijs	€	150,00		€	189.150,00 exclusief BTW
btw		21%		€	39.721,50
verkoopprijs				€	228.871,50 inclusief BTW
rentepercentage					5%
Optierente per jaar	5%	van	€	228.871,50	€ 11.443,58
Optierente per maand			bruto	€	953,63
			netto	€	788,13
			btw	€	165,51

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, 6, 25