

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST
LOCATIE HOOFDSTRAAT 223-225 HOOGEVEEN

De ondergetekenden:

- A. De gemeente Hoogeveen, kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1 te Hoogeveen, vertegenwoordigd door de heer, burgemeester, ter uitvoering van het collegebesluit d.d. @, hierna te noemen "de gemeente";

en

- B. De Drie Molens B.V. statutair gevestigd te Hoogeveen en kantoorhoudend te 7901 EZ, Reviusplein 111 in Hoogeveen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord Nederland onder nummer 04077948, te dezen vertegenwoordigd door Vademo B.V., statutair gevestigd te Hoogeveen en kantoorhoudend te 7901 EZ, Reviusplein 111 in Hoogeveen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 04024027 en vertegenwoordigd door zijn directeur, de heer H.F. van der Molen, hierna te noemen "de koper",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

Overwegingen:

- De gemeente is eigenaar van de voormalige winkelpanden aan de Hoofdstraat 223 en 225 in Hoogeveen (hierna: het perceel), **bijlage 1**;
- De gemeente wenst tussen de winkelpanden Hoofdstraat 221 en 227 een aantrekkelijke verbinding te realiseren tussen de Hoofdstraat en parkeergarage De Kaap;
- Om die nieuwe verbinding te realiseren moet Hoofdstraat 225 worden gesloopt. De gemeente wil het pand Hoofdstraat 223 behouden;
- Op het oostelijke deel van het perceel wordt de mogelijkheid geboden een nieuw pand te bouwen met een centrumfunctie;
- De herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en moet dus nog wel planologisch worden ingepast;
- De gemeente heeft een aanbesteding georganiseerd voor herontwikkeling en verkoop van de locatie;
- Er heeft geen inschrijving plaatsgevonden;
- De koper heeft aangegeven onder de verkoopvoorwaarden uit de selectieleidraad tot aankoop bereid te zijn;
- Partijen wensen over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst voor het perceel;
- Partijen willen in deze overeenkomst de voorwaarden vastleggen over de verkoop van het perceel aan koper.

De overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst het volgende te zijn overeengekomen:

*) naam van het notaris kantoor vermelden

paraaf de gemeente

.....

paraaf de koper

.....

Artikel 1 Verkoop grond

De gemeente verkoopt aan de koper, die verklaart in koop aan te nemen: percelen aan de Hoofdstraat 223 en 225 in Hoogeveen, kadastraal bekend als gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 6541, ter grootte van 231 m² en gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 6992, ter grootte van 248 m² met de daarop aanwezige bebouwing, een en ander zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening nummer V-2022220 (**bijlage 1**), hierna te noemen: "het verkochte" of "het registergoed".

Artikel 2 Koopsom en kosten

1. De gemeente verkoopt hierbij het verkochte aan koper in de staat en onder de voorwaarden als in deze overeenkomst nader omschreven. Ten tijde van de levering zullen de exacte grenzen van het verkochte worden bepaald.
2. De koopsom bedraagt € 350.000,- en kosten koper. Deze koopsom is vast tot aan leverdatum en er is geen indexatie noch enige vorm van rentevergoeding van toepassing. Over de koopsom is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze belasting is voor rekening van koper.
3. Alle kosten vanwege de levering komen voor rekening van koper.
4. Tot aan de leveringsdatum is het verkochte voor risico van de gemeente.
5. Met ingang van de leveringsdatum is het verkochte voor rekening en risico van koper en draagt koper de lasten en geniet zij de lusten.

Artikel 3 Bestemming en planologische procedure

1. De bestemming van het verkochte is thans "Verkeer-2" en "Centrum". Het voorste deel van het pand Hoofdstraat 225 (Hoofdstraatzijde) heeft de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-bouwklasse 1" het achterste deel (zijde van Kaaplaantje) heeft de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-bouwklasse 5".
2. De bestemming is niet in overeenstemming met de beoogde nieuwe situatie. Koper dient voor eigen rekening en risico een planologische procedure te doorlopen die nodig is voor de realisatie en ingebruikname van zijn ontwerp. De gemeente verleent hieraan zijn medewerking, met inachtneming van zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden.
3. In het kader van de planologische procedure gaan partijen een anterieure overeenkomst aan, waarin gemeentelijke kosten worden verhaald.

Artikel 4 Levering

1. De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de notariële akte bevindt. De gemeente verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens afwijkende en/of aanvullende bepalingen.
2. De voor overdracht vereiste levering van het registergoed vindt plaats bij akte (hierna te noemen: "akte van levering") te verlijden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Scholten en Wilmink te Hoogeveen.

3. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders wordt overeengekomen.
4. Het registergoed wordt vrij van hypotheken, beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
5. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte moet worden ondertekend en gepasseerd binnen 4 weken nadat de omgevingsvergunning voor een of meer omgevingsplanactiviteiten is verleend, dan wel nadat de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld.
2. Indien om welke reden dan ook de notariële akte niet binnen de in lid 1 gestelde termijn wordt gepasseerd, levert dit enkele feit grondslag voor de gemeente om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, waarbij de gemeente niet aansprakelijk gesteld kan worden voor welke kosten dan ook, voortkomend uit de ontbinding van deze overeenkomst. Dit laat onverlet het recht van de gemeente om de eventueel door haar geleden schade, renten en boete bij de koper te vorderen.
3. Indien koper door onvoorziene omstandigheden niet kan voldoen aan de uiterlijke leveringstermijn zoals beschreven in lid 1, kan koper een gemotiveerd schriftelijk verzoek indienen tot verlenging van de termijn. Gemeente mag haar toestemming op verlenging niet onthouden op onredelijke gronden.
4. De koper kan het registergoed in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de verschuldigde koopprijs, evenals eventuele rente en omzet- of overdrachtsbelasting, volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6 Betaling koopsom

1. De betaling door koper van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via notariskantoor Scholten en Wilmink te Hoogeveen.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door storting op de derdenrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen. De gemeente zal aan de koper algehele kwijting verlenen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend

waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 7 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de gronden geeft geen aanleiding tot verrekening.

Artikel 8 Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van koper vanaf de dag van juridische levering.

Artikel 9 Verplichtingen koper

1. Het verkochte dient door koper te worden gebruikt voor de herontwikkeling van het perceel in overeenstemming met de selectieleidraad, **bijlage 2**.
2. Koper is verantwoordelijk voor het opstellen van een inrichtings- en bouwplan en voor de planologische inpassing voor de locatie.
3. Het is koper niet toegestaan het verkochte na levering én voorafgaand aan de realisatie van het bouwplan, in eigendom over te dragen aan een derde partij.
4. Bij niet nakoming van de onder lid 3 gestelde verplichting verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,-.

Artikel 10 Algemene gronduitgiftevoorwaarden

1. De Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen d.d. 2 april 2014 (hierna ook genoemd: de algemene voorwaarden, **bijlage 3**) zijn, voor wat betreft de bepalingen en bedingen van hoofdstukken 1, 2 en 3 alsmede de artikelen 5.1, 5.3 en 5.8 op deze overeenkomst van toepassing en vormen met deze overeenkomst één onverbreekelijk geheel.
2. In afwijking van artikel 3.10 van de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door de gemeente.
3. Indien strijdigheid ontstaat tussen de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden en deze overeenkomst, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden.

Artikel 11 Anterieure overeenkomst en overdracht openbare ruimte

1. In het kader van de de planologische procedure als bedoeld in artikel 3 lid 2 zullen koper en de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan, waarin procesfaspraken over de ontwikkeling worden gemaakt en het gemeentelijk kostenverhaal worden geregeld.
2. In de anterieure overeenkomst wordt bepaald dat de nieuw ontstane openbare ruimte 'om niet' en voor rekening van de koper aan de gemeente wordt overgedragen onder de daartoe bij de gemeente gebruikelijke algemene voorwaarden en de benodigde bijzondere bepalingen.
3. De begrenzing van de openbare ruimte is afhankelijk van het bouw- en inrichtingsplan en zal in overleg tussen partijen worden bepaald en aan de landmeter van het rijkskadaster worden aangewezen.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

1. Elke partij heeft de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden in elk van de volgende gevallen:
 - a. indien voor of op de leverdatum:
 - i. het faillissement van de wederpartij is aangevraagd of de wederpartij in staat van faillissement is verklaard;
 - ii. surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of verleend;
 - iii. de wederpartij haar rechtspersoonlijkheid verliest, haar (bedrijfs)activiteiten staakt, haar onderneming liquideert en/of haar vennootschap ontbindt;
 - iv. ten laste van de wederpartij executoriaal beslag op zaken en/of vermogensrechten is gelegd.
2. De gemeente heeft de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden in het volgende geval:

Indien 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst geen planologische procedure als bedoeld in artikel 3 lid 2 is gestart door middel van terinzagelegging van een ontwerp plan of van een ontwerp omgevingsvergunning.
3. In de onder lid 1 en 2 bedoelde gevallen is geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist, maar is het enkele beroep op de vervulling van één van de genoemde ontbindende voorwaarden – door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij en een kopie daarvan aan de notaris – voldoende voor de ontbinding van deze overeenkomst.

Artikel 13 Terugkooprecht op het verkochte

1. De gemeente heeft het recht het verkochte terug te kopen voor de koopsom als vermeld in artikel 2 lid 2 (kosten koper) indien:
 - a. partijen niet uiterlijk één jaar na de overdracht van het verkochte als bedoeld in artikel 5 een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 11 zijn aangegaan;
 - b. Indien de planologische procedure, die realisatie van het plan van de inschrijving mogelijk moet maken:
 - i. niet uiterlijk twee jaar na de leverdatum ter inzage is gelegd;
 - ii. op dermate ernstige bezwaren stuit dat vaststelling c.q. vergunningverlening geen doorgang vindt;
 - iii. niet uiterlijk op 31 december 2026 onherroepelijk is geworden.
2. Indien de gemeente gebruik wil maken van het terugkooprecht als bedoeld in lid 1, zal hij dit schriftelijk aan koper kenbaar maken. In dat geval is koper verplicht daaraan onvoorwaardelijke medewerking te verlenen.
3. In de gevallen als bedoeld in lid 1 van dit artikel zullen partijen eventueel lopende overeenkomsten ontbinden, zonder dat de ene partij aan de andere een (schade)vergoeding is verschuldigd.

Artikel 14 Overdracht van rechten

De rechten en plichten welke zijn opgenomen in en/of voortvloeien uit deze overeenkomst zijn strikt persoonlijk en derhalve niet overdraagbaar. De rechten uit deze overeenkomst kunnen niet worden vervreemd, belast, bezwaard, en of anderszins in gebruik worden gegeven.

Artikel 15 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 16 Bijlagen

Onderstaande bijlagen zijn gehecht aan deze overeenkomst en maken daarvan onlosmakelijk deel uit:

1. Verkooptekening met kenmerk V-2022220 d.d. 21-10-2022
2. Selectiedraad
3. Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Hoogeveen 2014

Getekend te
Hoogeveen d.d.

Hoogeveen d.d.

De gemeente,

De koper,

.....

.....
H.F. van der Molen