

AKTE VAN LEVERINGBurgemeester Bloemersstraat 1 te Dieren (Brandweerpost)

Heden, zes december tweeduizend dertien

verschenen voor mij, mr. Alexander Joannes Victor Tierolff, notaris te Ede:

1. mevrouw mr. Adriana Maria Elizabeth Christiaanse, geboren te Amersfoort op vijftientig oktober negentienhonderd tachtig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36,
te dezen handelend als gevolmachtigde van de Burgemeester van de Gemeente Rheden (adres: Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg),
die bij het geven van de volmacht handelde conform het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig de Gemeente Rheden, voor na te melden rechtshandelingen rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rheden, de dato negentien november tweeduizend dertien, de gemeente Rheden, hierna te noemen: **“de verkoper”**.
2. de heer Petrus Paulus Andreas Joosten, wonende te 6721 JB Bennekom, Groenestraat 26, geboren te Maasniel op dertig november negentienhonderd drieënvijftig, rijbewijs met nummer 4103874101,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het te Arnhem gevestigde publiekrechtelijk lichaam:
Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM),
adres: Eusebiusbuitensingel 43, 6828 HZ Arnhem,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09217053;
Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) hierna te noemen: **“de koper”**.

Van de gemelde volmacht onder 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Van gemelde volmacht onder 2. blijkt uit een besluit tot machtiging, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht.

De verkoper en de koper hierna ook te noemen: **“partijen”**.

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, het navolgende:

INLEIDING

- In het kader van de uitvoering van de (gewijzigde) Wet veiligheidsregio's hebben partijen overleg gevoerd over de huisvesting van de brandweer.
- Partijen hebben onder meer de keuze besproken tussen wél en niet overdragen (leveren) van de gemeentelijke brandweerpost aan de koper. Mede vanwege de (aanstaande) wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving ten aanzien van de brandweer is gekozen voor de verkoop en levering van nader te melden registergoed door de verkoper aan de koper onder de in deze akte vastgelegde voorwaarden en bedingen. In deze akte wordt voormelde verkoop en levering uitgewerkt.
- Eén van de hiervoor bedoelde bedingen is een terugkooprecht en terugkoopverplichting alsmede een voorkeursrecht van koop ter zake het verkochte als nader uitgewerkt in deze akte.
- Vanwege de mogelijke gevolgen voor de omzetbelasting is vorenbedoelde voorgenomen levering voor deze en andere leveringen in hetzelfde kader vooraf afgestemd met de belastingdienst. Van de relevante correspondentie met de belastingdienst is een kopie aan deze akte gehecht **(BIJLAGE)**.

- Partijen hebben afgezien van het opstellen van een voorafgaande schriftelijke koopovereenkomst.

I. LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane mondelinge koopovereenkomst, welke koopovereenkomst bij dezen tevens schriftelijk wordt aangegaan, aan de koper verkocht en levert op grond van voormelde koopovereenkomst aan de koper, die blijkens voormelde koopovereenkomst (hierna ook: "**de koopovereenkomst**") van de verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

de brandweerpost met onder- en omliggende grond, gelegen aan de Burgemeester Bloemersstraat 1 te Dieren (6952 BA Dieren), uitmakende een kennelijk ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte zoals na kadastrale uitmeting zal blijken van de aaneengesloten percelen kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie O nummers 203 en 214, welk gedeelte schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening met code 6319, de dato drieëntwintig juli tweeduizend dertien,

hierna ook te noemen: "**het registergoed**" en/of "**het verkochte**", door de koper te gebruiken als brandweerpost.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt de verkoper het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- hem is niet bekend dat het registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunningen(en) waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

KADASTRAAL TARIEF

Aangezien het verkochte twee aaneengesloten percelen betreft dient er aan kadastraal recht geheven te worden een bedrag van eenduizend eenhonderddrieënzeventig euro (€ 1.173,00), zijnde een bedrag van eenhonderdachtenvijftig euro (€ 158,00) per nieuwe rechthebbende en een bedrag van eenduizend vijftien euro (€ 1.015,00) per onroerende zaak.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem), in Register Hypotheken 4, op dertien augustus negentienhonderd vijftenvijftig in deel 2741 nummer 46 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op elf augustus negentienhonderd vijftenvijftig verleden voor Q. van der Velde, destijds notaris te Dieren.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Koopprijs

De koopprijs bedraagt EEN MILJOEN EENHONDERDNEGENENVEERTIGDUIZEND ACHTHONDERDVIERENDERTIG EURO (€ 1.149.834,00) welk bedrag door de koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Van Putten Van Apeldoorn notarissen. De koopprijs is gebaseerd op de huidige boekwaarde van het verkochte.

Zakelijke lasten

De zakelijke lasten voor het lopende kalenderjaar worden tussen partijen niet verrekend.

Kwitantie

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

UITBETALING KOOPPRIJS

De verkoper heeft ermee ingestemd dat de koopprijs en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van Van Putten Van Apeldoorn notarissen blijft, totdat zeker is dat het registergoed vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd is. Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. Voor de omzetbelastingtechnische aspecten, waaronder die ter zake het BTW-compensatiefonds, wordt verwezen naar vorenbedoelde correspondentie met de belastingdienst.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent de verkoper noch de koper daaraan rechten.
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt bij de koper in gebruik en voor het overige vrij van huur of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen

gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht van die aanspraken mee te werken. De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

Garanties/verklaringen van de verkoper

Artikel 5

De verkoper garandeert het volgende:

1. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het registergoed wordt geleverd bij de koper in gebruik en voor het overige vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik;
3. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
4. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
5. op het registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
6. de zich in het registergoed bevindende technische installaties en leidingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt, een en ander met inachtneming van hetgeen hierover is bepaald onder het hoofdstuk "Nadere afspraken";
7. van overheidswege zijn tot op heden krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet betaald;
8. aan hem is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem niet bekend was dat heden een verplichting bestaat het registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem is niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig. Eveneens wordt er geen retentierecht uitgeoefend;
12. het registergoed is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het registergoed heeft voorts rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt, een en ander met inachtneming van hetgeen hierover is bepaald onder het hoofdstuk "Nadere afspraken";

13. er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

bodemonderzoek, ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. De verkoper verklaart dat het hem niet is bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;
 - of anderszins;waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan de verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Voor zover aan de verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is de verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden.

energieprestatiecertificaat

Artikel 7

Voor zover zulks al mocht zijn vereist beschikt verkoper niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

VERHOUDING KOOPVEREENKOMST

Met onderhavige akte zijn alle voorgaande schriftelijk vastgelegde dan wel mondeling gemaakte afspraken tussen partijen vervallen. Onderhavige akte bevat de volledige rechtspositie tussen partijen en bevat in zoverre een aanvulling op- de koopovereenkomst dan wel wijzigt onderhavige akte de koopovereenkomst.

II. TERUGKOOPVERPLICHTING/VOORKEURSRECHT

In het kader van de koop/verkoop en levering van het registergoed zijn partijen voorts een terugkoopverplichting respectievelijk een voorkeursrecht met de volgende inhoud overeengekomen:

II.1 Terugkoopverplichting

1. Definities:

In de onderhavige regeling van de terugkoopverplichting wordt verstaan onder:

a. VGGM:

het te Arnhem gevestigde publiekrechtelijk lichaam:
Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM),
adres: Eusebiusbuitensingel 43, 6828 HZ Arnhem,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09217053;

b. de gemeente:

- de Gemeente Rheden (adres: Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg);
- c. het registergoed:
de brandweerpost met onder- en omliggende grond, gelegen aan de Burgemeester Bloemersstraat 1 te Dieren (6952 BA Dieren), uitmakende een kennelijk ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte zoals na kadastrale uitmeting zal blijken van de percelen kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie O nummers 203 en 214, welk gedeelte schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening met code 6319, de dato drieëntwintig juli tweeduizend dertien,
 - d. brief:
een met bericht van ontvangst verzonden brief.
2. Inhoud terugkoopverplichting
- a. De gemeente is verplicht in de hierna lid 2 sub c gemelde situaties het registergoed van VGGM te kopen, hetgeen bij dezen door de gemeente wordt aanvaard, een en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen. In deze terugkoopverplichting voor de gemeente is derhalve inbegrepen een terugverkooprecht van VGGM en dient onderhavige bepaling ook in die context te worden gelezen.
 - b. De terugkoopverplichting kan slechts voor het gehele registergoed worden uitgeoefend, tenzij VGGM en de gemeente anders overeenkomen.
 - c. De terugkoopverplichting geldt uitsluitend in de situatie dat:
 - het algemeen bestuur van VGGM heeft besloten dat VGGM niet langer eigenaar wenst te zijn van het registergoed; of
 - het gebruik van het registergoed als brandweerkazerne al dan niet als gevolg van een besluit van het algemeen bestuur van VGGM is beëindigd.
3. Duur terugkoopverplichting
- a. De onderhavige terugkoopverplichting vangt aan op heden en eindigt zodra VGGM geen eigenaar meer is van het registergoed, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde (*duur van de terugkoopverplichting*).
De terugkoopverplichting kan worden uitgeoefend vanaf het moment dat VGGM bij brief de gemeente heeft geïnformeerd over:
 - het hiervoor sub 2.c eerste gedachtenstreepje bedoelde besluit, respectievelijk
 - het beëindigd zijn van het gebruik van het registergoed als brandweerkazerne,tot aan de vervreemding door VGGM van het registergoed (*uitoefenperiode van de terugkoopverplichting*), zulks met inachtneming van het hierna sub 4 bepaalde.
 - b. VGGM is gedurende de duur van de terugkoopverplichting vrij om het registergoed aan (een) derde(n) te vervreemden, echter met inachtneming van het sub II.2 opgenomen voorkeursrecht van de gemeente. Overigens komt ten gevolge van een eventuele de vervreemding aan (een) derde(n) de terugkoopverplichting te vervallen. Bij overtreding van het sub II.2 opgenomen voorkeursrecht door VGGM, zal VGGM ten behoeve van de gemeente een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete verbeuren ten bedrage van de huidige koopprijs van het verkochte als opgenomen in deze akte van levering, onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schade en interessen.
 - c. Indien VGGM onverminderd het in onderhavig artikel II.1 (terugkoopverplichting) en artikel II.2 (voorkeursrecht) bepaalde binnen de herzieningsperiode van de Uitvoeringsregeling van het BTW-

compensatiefonds het registergoed aan een derde overdraagt, dient VGGM de daaruit voortvloeiende consequentie voor de gemeente, te weten om (een deel van de) bijdrage uit het BTW-compensatiefonds terug te moeten betalen, te compenseren aan de gemeente. Deze compensatie komt voor zover dat mogelijk is in mindering op de hiervoor sub 3.b gemelde boete.

- d. Indien binnen de herzieningsperiode van de Uitvoeringsregeling van het BTW-compensatiefonds het registergoed door VGGM aan de gemeente overdraagt, dient VGGM de daaruit voortvloeiende consequentie voor de gemeente, te weten om (een deel van de) bijdrage uit het BTW-compensatiefonds terug te moeten betalen, te compenseren aan de gemeente.

4. Procedure uitoefening terugkoopverplichting; koopprijs

- a. De onderhavige terugkoopverplichting kan door VGGM worden uitgeoefend binnen de hiervoor sub 3.a genoemde termijn door daarvan mededeling te doen aan de gemeente, mits aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Deze mededeling dient te worden gedaan door middel van toezending van een brief.
- b. Door de uitoefening van de terugkoopverplichting komt de koopovereenkomst tussen VGGM en gemeente tot stand.
- c. De koopprijs van het registergoed bedraagt alsdan de huidige koopprijs van het registergoed als opgenomen in deze akte van levering, zulks met inachtneming van het hierna sub 4.d bepaalde.
- d. De hiervoor sub 4.c. bedoelde koopprijs wordt verminderd met de afschrijvingen zoals die ten aanzien van het verkochte door de gemeente zouden zijn gedaan over de periode vanaf een januari tweeduizend veertien tot en met de dag van levering wegens terugkoop. Aan deze akte is een bijlage opgenomen waaruit de afschrijvingssystematiek volgt en waarmee de koopprijs te zijner tijd zal worden bepaald.

5. Levering

- a. Indien de koopovereenkomst tot stand komt zal de akte van levering betreffende het registergoed binnen dertig dagen na de totstandkoming van de koopovereenkomst dienen te passeren voor een door de gemeente aan te wijzen notaris, welke akte zal bevatten alle bestendig door die notaris gebruikte bedingen in soortgelijke akten. De levering van het registergoed dient plaats te vinden vrij van hypotheken en beslagen.
- b. De koopprijs dient ten tijde van het passeren van de akte van levering te zijn voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris. De kosten, rechten en belastingen ter zake van de overdracht komen voor rekening van de gemeente.

6. Overgang onder algemene titel; overdraagbaarheid

- a. In het geval een gedeelte van het registergoed aan de gemeente of een derde wordt vervreemd, blijft de terugkoopverplichting op het resterende deel van het registergoed rusten. Het in de vorige zin bepaalde onverminderd:
 - de regeling dat de sub 2.b opgenomen terugkoopverplichting in beginsel slechts voor het gehele registergoed kan worden uitgeoefend; en
 - het hierna sub II.2 opgenomen voorkeursrecht voor de gemeente.
- b. Door de feitelijke wijziging van het registergoed, waardoor nieuwe opstallen dan wel gedeelten daarvan worden toegevoegd aan de huidige situatie, en/of de juridische wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de splitsing van het registergoed in appartementsrechten of bestemmingswijziging) komt het onderhavige terugkoopverplichting niet te vervallen, doch blijft rusten op het registergoed of komt te rusten op de eventueel daarvoor in de plaats getreden goederen. Hierbij geldt dat het vorenstaande geen gevolgen heeft

voor de sub 4.c en 4.d opgenomen wijze van vaststelling van de koopprijs. De feitelijke en/of juridische wijzigingen worden derhalve genegeerd voor de koopprijsbepaling.

- c. De uit het onderhavige terugkoopverplichting voor VGGM voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan wel over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel dan wel op de rechtsopvolgers van een soortgelijke situatie zoals het (op andere wijze) samengaan van veiligheidsregio's.
 - d. De uit het onderhavige terugkoopverplichting voor de gemeente voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan wel over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel dan wel op de rechtsopvolgers van een soortgelijke situatie zoals het (op andere wijze) samengaan van gemeenten.
 - e. De uit de onderhavige terugkoopverplichting voor VGGM en/of de gemeente voortvloeiende rechten zijn niet overdraagbaar behoudens in geval van het samengaan van veiligheidsregio's respectievelijk gemeenten waarbij geen sprake is van overgang onder algemene titel.
7. Uitzonderingen toepasselijkheid terugkoopverplichting
De onderhavige terugkoopverplichting is niet van toepassing:
- a. ten aanzien van degene(n) die tot executie of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek overgaan, met dien verstande dat de VGGM verplicht is tijdig door middel van een brief de gemeente van een voorgenomen executie of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek in kennis dient te stellen;
 - b. ingeval van onteigening;
 - c. ingeval van geheel of gedeeltelijke sloop van de brandweerpost ten opzichte van de feitelijke bouwsituatie zoals deze heden bestaat, met dien verstande dat het hierna onder sub II.2 opgenomen voorkeursrecht blijft bestaan.
8. Verhouding tot hierna sub II.2 opgenomen voorkeursrecht
De niet-uitoefening of gedeeltelijke uitoefening van de terugkoopverplichting door VGGM staat de toepassing van het ten behoeve van de gemeente overeengekomen en in deze akte sub II.2. te vermelden voorkeursrecht niet in de weg.

II.2 Voorkeursrecht

1. Definities:

In de onderhavige regeling van het voorkeursrecht wordt verstaan onder:

- a. VGGM:
het te Arnhem gevestigde publiekrechtelijk lichaam:
Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM),
adres: Eusebiusbuitensingel 43, 6828 HZ Arnhem,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09217053;
- b. de gemeente:
de Gemeente Rheden (adres: Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg);
- c. het registergoed:
de brandweerpost met onder- en omliggende grond, gelegen aan de Burgemeester Bloemersstraat 1 te Dieren (6952 BA Dieren), uitmakende een kennelijk ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte zoals na kadastrale uitmeting zal blijken van de percelen kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie O nummers 203 en 214, welk gedeelte schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening met code 6319, de dato drieëntwintig juli tweeduizend dertien,
- d. vervreemding:
 - de overdracht van de eigendom van het registergoed;

- de vestiging of overdracht van een beperkt goederenrechtelijk genotsrecht op het registergoed, waaronder niet begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden;
 - het aangaan van een huurovereenkomst of het op een andere wijze in gebruik geven van het registergoed aan derden;
 - het beëindigen van het registergoed als brandweerkazerne al dan niet als gevolg van een besluit van het algemeen bestuur van VGGM ;
- alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin;
- e. brief:
een met bericht van ontvangst verzonden brief.
2. Inhoud voorkeursrecht
VGGM is verplicht bij een (voorgenomen) vervreemding van het registergoed dit eerst door middel van een brief te koop aan te bieden aan de gemeente een en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen.
3. Duur
Het onderhavige voorkeursrecht is aangegaan voor onbepaalde tijd, zulks met in achtneming van het hierna bepaalde.
4. Procedure voorkeursrecht
- a. De gemeente moet binnen drie maanden na ontvangst van de hiervoor sub 2 bedoelde brief aan VGGM bij brief mededelen of hij op het gedane aanbod in wil gaan.
Indien de gemeente binnen deze termijn aan VGGM bij brief heeft medegedeeld op het aanbod in te willen gaan, is de gemeente de onvoorwaardelijke koper en komt de koopovereenkomst op dat tijdstip tot stand.
 - b. De koopprijs van het registergoed bedraagt alsdan de huidige koopprijs van het registergoed als opgenomen in deze akte van levering, zulks met inachtneming van het hierna sub 4.c bepaalde.
 - c. De hiervoor sub 4.b. bedoelde koopprijs wordt verminderd met de afschrijvingen zoals die ten aanzien van het verkochte door de gemeente zouden zijn gedaan over de periode vanaf een januari tweeduizend veertien tot en met de dag van levering wegens terugkoop. Aan deze akte is een bijlage opgenomen waaruit de afschrijvingssystematiek volgt en waarmee de koopprijs te zijner tijd zal worden bepaald.
 - d. Maakt de gemeente binnen de 4.a gestelde termijn geen gebruik van zijn voorkeursrecht, dan is VGGM vrij het registergoed te vervreemden aan (een) derde(n).
 - e. Indien de gemeente op de sub 4.a omschreven wijze heeft medegedeeld het registergoed te kopen, zal de akte van levering betreffende het registergoed binnen twee maanden na deze mededeling dienen te passeren voor een door de gemeente aan te wijzen notaris, welke akte zal bevatten alle bestendig door die notaris gebruikte bedingen in soortgelijke akten. De levering van het registergoed dient te vinden vrij van hypotheken en beslagen.
 - f. Indien de koopovereenkomst tussen VGGM en de gemeente met betrekking tot het registergoed niet tot stand komt en VGGM niet binnen twaalf maanden na verloop van de hiervoor sub 4.a genoemde termijn het registergoed aan een derde heeft vervreemd, herleeft van rechtswege het voorkeursrecht van de gemeente.

- g. In deze regeling van het voorkeursrecht wordt een maand op dertig dagen gesteld.
 - h. Indien binnen de herzieningsperiode van de Uitvoeringsregeling van het BTW-compensatiefonds het registergoed door VGGM aan de gemeente overdraagt, dient VGGM de daaruit voortvloeiende consequentie voor de gemeente, te weten om (een deel van de) bijdrage uit het BTW-compensatiefonds terug te moeten betalen, te compenseren aan de gemeente.
5. Werking voorkeursrecht; overgang onder algemene titel; overdraagbaarheid
- a. In het geval VGGM het voornemen heeft:
 - een beperkt goederenrechtelijk genotsrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vestigen; of
 - de eigendom van het registergoed of een gedeelte daarvan onder voorbehoud van een beperkt goederenrechtelijk genotsrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vervreemden; of
 - het registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of op een andere wijze in gebruik te geven,is VGGM verplicht de volledige onbezwaarde eigendom van het registergoed of dat gedeelte daarvan aan de gemeente aan te bieden.
 - b. In het geval een gedeelte van het registergoed aan de gemeente of een derde wordt vervreemd, blijft het voorkeursrecht op het resterende deel van het registergoed rusten.
 - c. Door de feitelijke wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de sloop of nieuwbouw van opstallen) en/of de juridische wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de splitsing van het registergoed in appartementsrechten of bestemmingswijziging) komt het onderhavige voorkeursrecht niet te vervallen, doch blijft rusten op het registergoed of komt te rusten op de eventueel daarvoor in de plaats getreden goederen. Hierbij geldt dat het vorenstaande geen gevolgen heeft voor de sub 4.b en 4.c opgenomen wijze van vaststelling van de koopprijs.
De feitelijke en/of juridische wijzigingen worden derhalve genegeerd voor de koopprijsbepaling, met dien verstande dat:
 - in het geval de opstallen geheel zijn gesloopt de terugkoopprijs van het registergoed wordt verminderd met de waarde van de gesloopte opstallen, berekend aan de hand van de aan deze akte gehechte afschrijvingssystematiek;
 - in het geval de opstallen gedeeltelijk zijn gesloopt de terugkoopprijs van het registergoed wordt verminderd met de waarde van het deel of de delen van de opstallen welke is/zijn gesloopt, berekend aan de hand van de aan deze akte gehechte afschrijvingssystematiek.
 - d. De uit het onderhavige voorkeursrecht voor VGGM voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan wel over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel dan wel op de rechtsopvolgers van een soortgelijke situatie zoals het (op andere wijze) samengaan van veiligheidsregio's.
 - e. De uit het onderhavige voorkeursrecht voor de gemeente voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan wel over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel, dan wel op de rechtsopvolgers van een soortgelijke situatie zoals het (op andere wijze) samengaan van gemeenten.
 - f. De uit het onderhavige voorkeursrecht voor VGGM en/of de gemeente voortvloeiende rechten zijn niet overdraagbaar behoudens in geval van het samengaan van veiligheidsregio's respectievelijk gemeenten waarbij geen sprake is van overgang onder algemene titel.

6. Uitzonderingen toepasselijkheid voorkeursrecht

Het onderhavige voorkeursrecht is niet van toepassing:

- a. ten aanzien van degene(n) die tot executie of verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek overgaan, met dien verstande dat VGGM verplicht is tijdig door middel van een brief de gemeente van een voorgenomen executie of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek in kennis dient te stellen;
- b. in het geval van onteigening.

NADERE AFSPRAKEN, KETTINGBEDING

1. Het verkochte maakt deel uit van een gebouwencomplex waarin naast de brandweerpost tevens een praktijkschool en een (gemeentelijke) gymzaal deel van uitmaken, plaatselijk bekend als Burgemeester Bloemersstraat 3. Het gebouwcomplex is niet gesplitst in appartementsrechten en partijen zijn overeengekomen om dat ook zo te laten. De technische installaties (centrale verwarming en klimaatinstallatie) met betrekking tot het verkochte bevinden zich niet in het verkochte en maken dan ook geen deel uit van het verkochte, maar bevinden zich in het naastgelegen gebouw waarin de gemeentelijke gymzaal is gevestigd. Het verkochte heeft tevens geen eigen drinkwatervoorziening (geen hoofdkraan). De verkoper (als eigenaar van het aangrenzende gedeelte van het gebouwencomplex waarin de praktijkschool en de (gemeentelijke) gymzaal zijn gevestigd) dan wel zijn rechtsopvolger(s) zal dulden dat de koper gebruik kan blijven maken van vorenbedoelde technische installaties, zonder dat daarvoor een vergoeding door de koper aan de verkoper dan wel aan zijn rechtsopvolger(s) is verschuldigd en de verkoper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich om alles te laten wat voormeld gebruik kan belemmeren.

De kosten met betrekking tot onderhoud danwel eventuele vervanging van vorenbedoelde technnische installaties zullen door de eigenaren van het gebouwencomplex naar evenredigheid worden gedragen.

2. Zoals hiervoor onder 1. nader omschreven maakt het verkochte deel uit van een gebouwencomplex. Met het oog op het behoud van de houten gevelbekleding aan de buitenzijde van het gebouwencomplex en het behoud van de hoge beeldkwaliteit van het gebouwencomplex zijn partijen overeengekomen dat het onderhoud van de houten gevelbekleding van het complete gebouwencomplex door de koper en de verkoper (als eigenaar van het aangrenzende gedeelte van het gebouwencomplex waarin de praktijkschool en de (gemeentelijke) gymzaal zijn gevestigd) in gezamenlijk overleg zal plaats vinden.
3. Partijen zijn overeengekomen dat hiermee de basis van hun nadere afspraken vooralsnog voldoende is vastgelegd en zij verklaren geen prijs te stellen op verdere uitwerking in onderhavige akte.

4. a. Oplegverplichting

Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die hierbij aanvaardt, het bepaalde in dit gehele artikel (met als kopje 'NADERE AFSPRAKEN, KETTINGBEDING') bij vervreemding aan de betreffende verkrijger(s) als na te komen verplichting(en) van de betreffende verkrijger(s) jegens verkoper op te leggen en in verband daarmee het in dit gehele artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.

De verkrijger(s) is (zijn) verplicht daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan te nemen.

b. Derdenbeding

Koper verbindt zich voorts jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van

derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende verkrijger(s) dat de betreffende verkrijger(s) het hiervoor onder 4.a en het onderhavige 4.b bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger(s), zulks op dezelfde wijze als hiervoor onder 4.a is bepaald.

De verkrijger(s) is (zijn) verplicht daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan te nemen.

c. Boete op verbreking van ketting

Indien koper of een (de) verkrijger(s) de hiervoor onder 4.a en/of 4.b genoemde verplichting(en) niet nakomt (nakomen), verbeurt (verbeuren) koper of de verkrijger(s) door het enkele feit van overtreding ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete ter hoogte van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Zoals hiervoor reeds gemeld maakt het verkochte deel uit van een gebouwencomplex waarin naast de brandweerpost tevens een praktijkschool en een (gemeentelijke) gymzaal zijn gevestigd. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden in verband hiermee nog dat partijen zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen. Ter uitvoering daarvan verklaarden zij, teneinde de bestaande bouwkundige situatie te kunnen laten voortbestaan, bij deze ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen Dieren, sectie O nummers 203 en 214, derhalve over en weer, de volgende erfdienstbaarheden te vestigen en aan te nemen, voor zover zulks nog niet is geschied:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat;
- b. die van afvoer van hemelwater, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten, op te vangen en af te voeren;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, inbouw, aanbouw en overbouw van funderingen, balken en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in de naastgelegen kavel(s);
- d. die van het aanwezig mogen zijn en blijven van kabels, leidingen en manipulatiekasten, hetgeen inhoudt de bevoegdheid kabels, leidingen en manipulatiekasten te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in het (de) naastgelegen perceel (percelen) en deze te onderhouden en zonodig te repareren en te vervangen;
- e. alle overige erfdienstbaarheden welke nodig zijn om de bestaande toestand over en weer te legitimeren.

TOESTEMMING

Partijen verklaren, ieder voor zich, dat aan alle eventueel benodigde interne en externe toestemmingsvereisten tot onderhavige rechtshandelingen is voldaan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De verkoper noch de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT(EN) HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder dezer akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) ter zake van het bij deze akte verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) of na heden nog door de vorenbedoelde hypotheekhouder(s) te verstrekken aanbod tot afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden een ander voor zich in de plaats te stellen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

De koper verklaarde dat het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging door de koper van het bij deze akte overgedragen registergoed wordt hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de koper een openbaar lichaam dan wel rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is als bedoeld in gemeld wetsartikel.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur vijftwintig minuten. (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

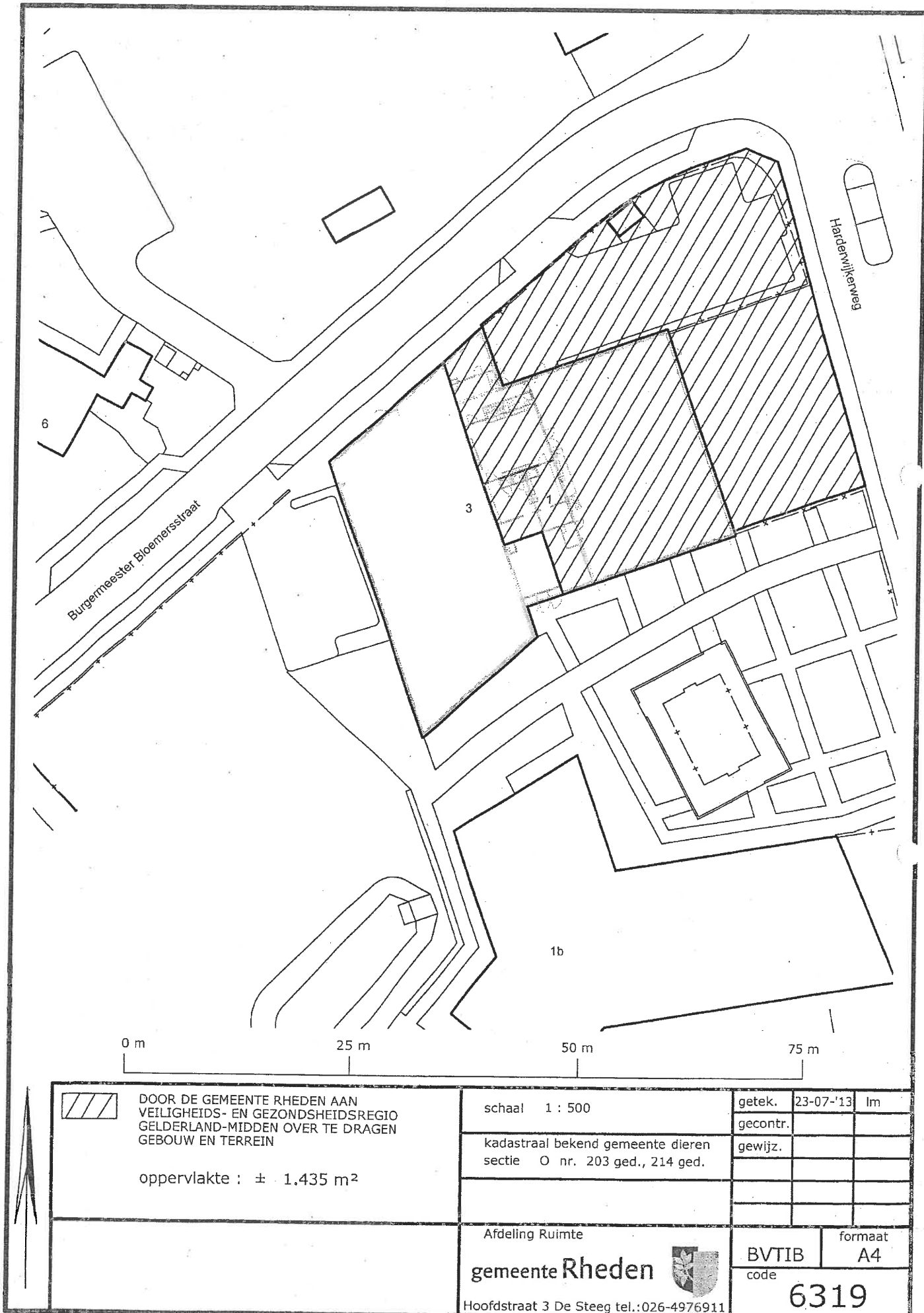
mr. A.J.V. Tierolff

Ondergetekende, mr. Alexander Joannes Victor Tierolff notaris te Ede, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:)

mr. A.J.V. Tierolff

Ondergetekende, mr. Alexander Joannes Victor Tierolff notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



DOOR DE GEMEENTE RHEDEN AAN
VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSREGIO
GELDERLAND-MIDDEN OVER TE DRAGEN
GEBOUW EN TERREIN

oppervlakte : $\pm$ 1.435 m²

schaal 1 : 500

kadastraal bekend gemeente dieren
sectie O nr. 203 ged., 214 ged.

getek. 23-07-'13 lm

gecontr.

gewijz.

Afdeling Ruimte

gemeente Rheden



Hoofdstraat 3 De Steeg tel.: 026-4976911

BVTIB
code

formaat
A4

6319



De ondergetekende, mr. Alexander Joannes Victor Tierolff, notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een juiste en volledige weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-12-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63649 nummer 176.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 46C4D75562B2955EAE0CB2256DEAFB440B674E10 toebehoort aan Alexander Joannes Victor Tierolff.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.