

- ☒ Bedrijfsmakelaars
- ☒ Woningmakelaars
- ☒ Taxatie
- ☒ Vastgoedmanagement
- ☐ Verzekeringsadviseurs
- ☐ Pensioenadviseurs
- ☐ HypotheekNet

Gemeente Almelo
t.a.v. de heer Drs J. Andela
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

INGEKOMEN 20 JAN 2014

Enschede, 17 januari 2014
Onze ref.: Mth/JO

Betreft: **Aankoop huidige locatie stadhuis Almelo**

Geachte heer Andela,

Namens onze opdrachtgever Simy Onroerend Goed B.V. doen wij u een voorstel inzake aankoop van de hieronder omschreven onroerende zaak tegen de navolgende condities:

Omschrijving aan te kopen object

De huidige locatie van het stadhuis te Almelo, bestaande uit opstallen met ondergrond erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Stadhuisplein 1 te 7607 EK Almelo, kadastraal bekend Gemeente Ambt Almelo, sectie K, no. 3106, groot 3 ha 63 a 80 gedeeltelijk, zoals globaal aangegeven op de bij deze bieding gevoegde kaart.

Verkoper

Gemeente Almelo, gevestigd te 7607 EK Almelo, Stadhuisplein 1 (correspondentieadres: Postbus 5100, 7600 GC Almelo).

Koper

Simy Onroerend Goed B.V., gevestigd te 7553 GH Hengelo, Binnenhavenstraat 63, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08127316., dan wel een nader te noemen meester.

Koopsom

€ 500.000,-- k.k. (zegge: vijfhonderdduizend euro kosten koper).

ten Hag groep
heeft vestigingen in:
Enschede
Almelo
Apeldoorn
Deventer
Doetinchem
Hengelo (O)
Zutphen
Zwolle

kantoor Enschede
makelaars / adviseurs o.g.
J.H.A. ten Hag
drs. M.J.A. ten Hag MRE MRIC
C.J.M. de Kinkelder
mr O. Kromhof
B.H.J. Seelen
G.B. Suters
bedrijfsjurist
mr J.A. Sanderink

ten Hag
bedrijfsmakelaars b.v.
Postbus 438
7500 AK ENSCHEDE
Boulevard 1945 no. 20
7511 AE ENSCHEDE
T 053 - 8506070
F 053 - 8506060
W www.tenhag.nl
E bedrijfsmakelaars@tenhag.nl
KvK Enschede 06068236
IBAN: NL82INGB0669464996
BIC : INGBNL2A
IBAN: NL59ABNA0451439244
BIC : ABNANL2A
BTW-nr: NL008771492B01

Bestemming

De aan te kopen onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld door de raad op 17 september 2013. De vigerende bestemming luidt "dienstverlening". Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar de aan dit schrijven gehechte bestemmingsinformatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl d.d. 27 december 2013).

Ten behoeve van het toekomstige gebruik maken wij een voorbehoud voor de verkrijging van de wijziging van deze bestemming naar een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, leisure, horeca. Ten aanzien van dit voorbehoud is in deze bieding een ontbindende voorwaarde opgenomen.

Inspanningsverplichting verkoper

Verkoper zal zich volledig inspannen teneinde voor de aan te kopen onroerende zaak op de kortst mogelijke termijn een bestemmingswijziging mogelijk te maken naar een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, leisure, horeca. Daarbij zal verkoper gebruik maken van alle aan haar ter beschikking staande publiekrechtelijke middelen om de wijzigingsprocedure zo snel mogelijk te doorlopen. Verkoper zal koper periodiek op de hoogte stellen van de stand van zaken ten aanzien van de voortgang van de procedure(s). Koper zal waar nodig haar medewerking verlenen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente als publiekrechtelijke partij gebonden is aan (publiekrechtelijke) regelgeving en dat zij in dat kader niet kan instaan voor eventuele vertraging in de voortgang van de procedures als gevolg van door derden ingediende zienswijzen.

Opleveringsniveau van het verkochte

In de huidige staat, vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd.

Aanvaarding

N.o.t.k. doch zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van het nieuwe stadhuis.

Datum eigendomsoverdracht en betaling

Eigendomsoverdracht en betaling: binnen één maand nadat door koper geen beroep meer kan worden gedaan op één dan de hieronder opgenomen ontbindende voorwaarden en het object leeg en ontruimd kan worden opgeleverd.

Asbest

Verkoper verklaart dat er geen asbest in de aan te kopen onroerende zaak aanwezig is.

Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien:

- A) Koper op ____ - ____ - 2014 voor de financiering en/of krediet van de aan te kopen onroerende zaak alsmede de herontwikkeling van de aan te kopen onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, zulks onder de bij de grote erkende geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen (nader overeen te komen).
- B) Verkoper en koper komen de volgende bepalingen overeen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak:
1. Betreffende de eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de aan te kopen onroerende zaak zal door koper opdracht voor een verkennend bodemonderzoek worden gegeven aan een daartoe erkende instelling, waarvan de kosten, ongeacht de uitkomst van het onderzoek, ten laste komen van verkoper en koper, ieder voor de helft. Koper zal een afschrift van het rapport van dit onderzoek aan verkoper ter hand stellen.
 2. De koopovereenkomst kan door zowel verkoper als koper worden ontbonden, indien vóór _____20____ verontreiniging van de grond en/of het grondwater wordt geconstateerd welke is aan te merken als ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming c.q. waardoor het aan verkoper en koper bekende voorgenomen gebruik door koper niet mogelijk is.
 3. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van het hierboven bedoelde onderzoek mee te werken. Zowel verkoper als koper dienen er zorg voor te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroepen uiterlijk op de vijfde werkdag na datum waarvan in de hierboven genoemde ontbindende voorwaarde sprake is door wederpartij is ontvangen. Deze mededeling dient bij aangetekend schrijven alsmede goed gedocumenteerd te geschieden. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
 4. Ingeval verkoper en/of koper geen gebruik maakt van het hierboven genoemde recht om de ontbinding van overeenkomst in te roepen, komen partijen ten aanzien van de onroerende zaak het volgende overeen:
Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de aan te kopen onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit aanwezigheid van grond- en/of

grondwaterverontreiniging in de onroerende zaak kan voortvloeien. (nader overeen te komen).

- C) Op uiterlijk ____ - ____ - 20____ ten behoeve van het voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak door koper, het te wijzigen vigerende Bestemmingsplan Centrum niet gewijzigd door de gemeente Almelo is vastgesteld in een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend: (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca.

De aanvraag voor deze benodigde bestemmingsplanwijziging wordt in opdracht van en voor rekening en risico door koper ingediend en alle kosten en schade met betrekking tot de planologische realisatie, waaronder begrepen - doch niet uitsluitend - de kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan, de eventuele planschade, de kosten voor de aanvraag/verkrijging van de benodigde vergunningen e.a., komen voor rekening van koper.

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde wijziging van het thans geldende bestemmingplan Bestemmingsplan Centrum te verkrijgen. Daarbij verplicht verkoper zich om haar volle medewerking te verlenen aan de planvorming en het wijzigen van de bestemming in een ruime en flexibele bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca, en verklaart verkoper dat zij daartoe de meest snelle procedure zal ondersteunen (coördinatieregeling, Crisis- en Herstelwet, etc.) (nader overeen te komen)

- D) Koper op uiterlijk ____ - ____ - 2014 niet in het bezit is van een schriftelijke verklaring van zowel Achmea als de Ontwikkelingscombinatie waarin zowel Achmea als de Ontwikkelingscombinatie verklaren onherroepelijk af te zien van hun beider rechten ten aanzien van de aan te kopen onroerende zaak zoals deze zijn opgenomen in de tussen verkoper, Achmea en de Ontwikkelingscombinatie gesloten Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Almelo d.d. 27 juni 2008, waardoor koper het recht van zelfrealisatie voor de aan te kopen locatie verkrijgt en het koper derhalve vrij staat om in eigen beheer over te gaan tot de voorgenomen herontwikkeling van de aan te kopen locatie. (nader overeen te komen)

- E) Koper op uiterlijk ____ - ____ - 20____, nadat de resultaten van het voor rekening van koper uit te voeren onderzoek door een onafhankelijk deskundige bij koper bekend zijn geworden, en die resultaten voor koper - gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak en/of de negatieve invloed van de eventuele uitkomsten van het onderzoek op de financiële haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, één en ander geheel en uitsluitend ter beoordeling van koper. (nader overeen te komen)

- F) Indien uit het door en voor rekening van verkoper uit te voeren en aan koper aan te leveren erfdiensbaarhedenonderzoek sprake blijkt te zijn van dusdanig bezwarende erfdiensbaarheden die het - gezien het aan koper en verkoper bekende voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar zijn, één en ander geheel en uitsluitend ter beoordeling van koper. (nader overeen te komen)

Bijzonderheden

Verkoper verplicht zich haar volle medewerking te verlenen aan bespoediging bij de aanvraagprocedures voor ondermeer, doch niet uitsluitend: subsidies, bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsvergunning(en) en overige vergunningen, ontheffingen e.a.

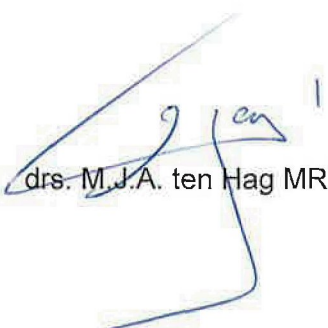
Bij deze bieding hebben wij rekening gehouden met de veronderstelde kosten van het strippen en interne sloop van de opstallen. Graag vullen wij in de komende periode in overleg met u de hierboven opengelaten data van de ontbindende voorwaarden A t/m F in.

Deze aanbieding wordt door onze opdrachtgever gestand gedaan tot uiterlijk 3 maart 2014, 12.00 uur. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, verzoeken wij u de kopie van dit schrijven voor akkoord ondertekend aan ons kantoor te retourneren.

In het vertrouwen u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
ten Hag bedrijfsmakelaars b.v.

Voor akkoord:
Gemeente Almelo



drs. M.J.A. ten Hag MRE MRICS

Naam tekeningsbevoegde persoon

Datum: _____ 2014

Bijlagen:

- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan