

# Dirkzwager

advocaten &amp; notarissen

Postbus 111

6800 AC Arnhem

Telefoon : (026) 365 55 58

Telefax : (026) 365 55 00

JW - 28004301

## KOOPOVEREENKOMST

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. de heer mr. Joseph August Marie Leo Houben, geboren te Brunssum op 29 oktober 1951, zich legitimerend met een paspoort met nummer NMRKJKHB3, geldig tot 29 oktober 2012, burgemeester van de **Gemeente Barneveld**, een publiekrechtelijk lichaam gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende Raadhuisplein 2 te 3771 ER Barneveld (postadres: Postbus 63, 3770 AB Barneveld) en als zodanig de gemeente Barneveld rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
hierna genoemd: "**verkoper**", of "**Gemeente**";
2. de heer Timótheüs Krufft, geboren te Soest op 3 oktober 1972, zich legitimerend met een paspoort, geldig tot 19 december 2011, wonende te 3781 SB Voorthuizen, Hoornbloem 27, ten deze handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van:  
**Timo Krufft Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Ede, kantoorhoudende Hoornbloem 27 te 3781 SB Voorthuizen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 09151132;  
hierna genoemd: "**koper**", of "**Krufft**".

Gemeente en Krufft, hierna gezamenlijk aan te duiden als "**partijen**".

Partijen verklaren op 6 oktober 2009 (hierna: Sluitingsdatum) overeengekomen te zijn als volgt.

### Préambule

In verband met de wens van de Gemeente om tot ontwikkeling en realisatie van een evenementenhal in Barneveld te komen, is ervoor gekozen om een aanbestedingsprocedure (aanbesteding van een overheidsopdracht) te volgen. Deze aanbesteding omvat het voor eigen rekening en risico van de inschrijver ontwerpen, realiseren, financieren, beheren en exploiteren van een evenementenhal. De Uitnodiging van Inschrijving Ontwikkeling Evenementenhal te Barneveld is aan deze overeenkomst gehecht (**BIJLAGE 1**, hierna: "Uitnodiging tot inschrijving"). Voor

zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen is opgenomen in de Uitnodiging tot inschrijving alsmede hetgeen vóór de ondertekening van deze overeenkomst tussen hen is overeengekomen.

Overeenkomstig de procedure heeft het College van Burgemeester en Wethouders op voordracht van de door de Gemeente ingerichte selectiecommissie besloten tot gunning aan Krufft, zulks onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de Raad van de gemeente Barneveld tot verkoop en levering aan Krufft, alsmede onder de voorwaarde van vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan en verwerving door de Gemeente van de hierna vermelde registergoederen een en ander zoals nader uitgewerkt in artikel 14 van deze overeenkomst.

### Koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

(a) de volgende onroerende zaak:

1. het recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Barneveld, met een aan dat recht van erfpacht afhankelijk recht van opstal strekkende tot het in eigendom hebben van een markthal met bovenliggend auditorium en bijruimten met een oppervlakte van minimaal drieduizend vijfhonderd vierkante meter (3.500 m<sup>2</sup>) BVO en bijbehorende buitenruimte, bedoeld voor 175 parkeerplaatsen met bijbehorende waterberging (tenzij elders op het terrein hierin kan worden voorzien), tuin en erf en verlichting alsmede fietsenstalling alles overeenkomstig de Uitnodiging tot inschrijving, gelegen nabij de Thorbeckelaan te Barneveld, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Barneveld sectie A nummers 2506, 2507 en 2578, gezamenlijk ter grootte van ongeveer zeventig are (00.70.00 ha.); hierna ook te noemen: "**erfpacht**";
2. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een evenementenhal met bijruimten en met bijbehorende waterberging, tuin en erf, verlichting en parkeergelegenheid, gelegen nabij de Thorbeckelaan te Barneveld, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Barneveld sectie A nummers 2506, 2507, 2508, 2578 en 2579, gezamenlijk ter grootte van ongeveer twee hectare en tien are (02.10.00 ha.); hierna ook te noemen: het "**perceel**";

het recht van erfpacht en het perceel hierna gezamenlijk aan te duiden als: het "**registergoed**" of het "**verkochte**", een en ander zoals schetsmatig met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (**BIJLAGE 2**).

(b) in de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Deze koop geschiedt onder de volgende bepalingen:

**Datum van (af)levering, koopprijs**

**Artikel 1**

- 1.1 De akte van levering zal worden verleden binnen een week nadat de gemeente over het verkochte kan beschikken en koper over een bruikbare bouwvergunning beschikt, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. **Onder bruikbare bouwvergunning** wordt in dit verband verstaan een bouwvergunning waartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend. De akte van levering wordt verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan de vennootschap Dirkzwager advocaten & notarissen N.V., danwel zijn of haar waarnemer (hierna genoemd: "notaris"). Een ontwerp van de akte van levering is aan deze overeenkomst gehecht (**BIJLAGE 3**) en maakt onderdeel van deze overeenkomst uit.
- 1.2 De koopprijs voor het perceel bedraagt een miljoen achthonderd zevenentwintigduizend euro (€ 1.827.000,00). Ter zake van het recht van erfpacht is een jaarlijkse canon groot dertigduizend vierhonderd vijftig euro (€ 30.450,00) per jaar te voldoen. De koopprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting die niet in voormelde bedragen is begrepen.

**Overdrachtsbelasting, omzetbelasting, kosten en verrekeningen**

**Artikel 2**

- 2.1 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van koper. Verschuldigd is het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter onherroepelijk wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 2.2 (a) Verkoper verklaart dat hij voor wat betreft het registergoed dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het BTW-nummer van verkoper is: NL.0018.31.112.B01.
- (b) Koper verklaart dat hij voor wat betreft het registergoed dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het BTW-nummer van koper is: NL81.46.87.441.B01.
- 2.3 Op schriftelijk verzoek van koper zal verkoper mee werken aan een levering van het verkochte als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zulks onder de navolgende voorwaarden:
1. de opdracht van de werkzaamheden die ertoe moeten leiden dat een bouwterrein

W Feb

- ontstaat worden gegeven door verkoper, aanwijzing van de aannemer geschiedt in onderling overleg tussen koper en verkoper;
2. de kosten voor het (doen) uitvoeren van bedoelde werkzaamheden zijn voor koper en verkoper naar rato van de oppervlakte die aan partijen in eigendom toekomt. Zowel koper als verkoper dragen twee bedrijven voor aan welke verkoper als aanbestedende dienst een offerte opvraagt voor het uitvoeren van de bedoelde werkzaamheden. Verkoper is bij het opvragen van offertes en het verstrekken van de opdracht gehouden aan de vigerende aanbestedingsregelgeving en het Aanbestedingsbeleid gemeente Barnveld. In overleg zullen partijen beslissen aan wie de opdracht tot het uitvoeren van bedoelde werkzaamheden wordt gegund. Er wordt gezamenlijk één sloopvergunning aangevraagd en verschuldigde leges voor deze sloopvergunning zullen door koper en verkoper worden gedragen ieder voor de helft. Het bruikbare puin dat voortkomt uit de bedoelde werkzaamheden mag koper gebruiken als puinverharding onder zijn wegen;
  3. indien de voor de uitvoering van bedoelde werkzaamheden benodigde vergunning(en) niet tijdig is, casu quo zijn verstrekt, of de werking daarvan is opgeschort ten gevolge van bezwaar of beroep, dan wel een voorlopige voorziening, dan zal de levering van de betreffende fase maximaal met twee maanden worden uitgesteld. Indien na verloop van genoemde termijn de vergunning(en) nog niet zijn verleend of niet bruikbaar zijn, zal levering van de betreffende fase vrijgesteld zijn van de heffing van omzetbelasting en belast zijn met overdrachtsbelasting;
  4. onder de voorwaarde dat een verzoek tot levering van een bouwterrein de verkoper tijdig heeft bereikt, verplicht verkoper zich tijdig volledige aanvragen van de vereiste vergunning(en) in te dienen en al die handelingen te verrichten die onder gebruikelijke omstandigheden tot een tijdige afgifte van de vergunning(en) zullen leiden.
- 2.4 Voor rekening van verkoper zijn de notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van inmeting van het verkochte, dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven. Overigens betalen verkoper en koper ieder de kosten van hun eigen adviseur(s).
- 2.5 Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen tussen verkoper en koper per de datum van levering worden verrekend over de lopende termijnen.

W Jk

## Betaling

### Artikel 3

- 3.1 De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de notaris.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die bank- en/of girorekening is bijgeschreven.
- 3.3 Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen ten minste twee werkdagen kunnen verstrijken.

## Waarborg

### Artikel 4

- 4.1 Koper is verplicht op de rekening van de verkoper uiterlijk veertien dagen na de Sluitingsdatum een waarborgsom te storten groot eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00), tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper inzake de realisatie van opstallen op het verkochte. Deze waarborgsom wordt afgewaardeerd op basis van de door koper gedane investeringen. De afwaardering vindt maandelijks plaats op basis van nacalculatie. De verkoper vergoedt rente op de werkelijk uitstaande waarborgsom van 3,5% op jaarbasis.
- 4.2 Voorts is koper verplicht, aan verkoper uiterlijk op de dag van ingebruikname van de markthal een bankgarantie groot zeventigduizend euro (€ 70.000,00) af te geven, tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de Uitnodiging tot inschrijving die verband houden met het beheer en de aan de exploitatie van het verkochte gestelde voorwaarden.
- 4.3 De bankgarantie dient te zijn opgesteld overeenkomstig de modellen die zijn bijgevoegd bij de Uitnodiging tot inschrijving. Afgifte van de bankgarantie moet plaatsvinden door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de Gemeente, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. De bankgarantie hiervoor in artikel 4.1 vermeld groot zeventigduizend euro (€ 70.000,00), dient haar geldigheid te behouden tot uiterlijk vijf jaar na de eerste ingebruikname van het totale project.



- 4.4 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

### Leveringsverplichtingen verkoper

#### Artikel 5

Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom en een recht van erfpacht te leveren:

- (a) waarvan de daaraan ten grondslag liggende titel(s) onvoorwaardelijk en onaantastbaar is/zijn;
- (b) dat vrij is van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen, en vrij is van andere beperkte rechten en (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.
- (c) dat vrij is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.
- (d) dat vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens eventueel in deze koopovereenkomst vermelde.

### Juridische staat van het verkochte

#### Artikel 6

6.1 Verkoper verklaart:

- (a) Ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering zal hij bevoegd zijn tot de levering van het verkochte.
- (b) Het registergoed is op de sluitingsdatum niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - (i) als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet;
  - (ii) door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- (c) Het registergoed is op de sluitingsdatum niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; evenmin is sprake van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- (d) Met betrekking tot de erfpacht:
  - (i) de erfpacht wordt gevestigd voor bepaalde tijd en eindigt op 31 december 2049, behoudens de mogelijkheid tot eenmalige verlenging van het recht met tien jaar of zoveel langer als partijen overeenkomen.
  - (ii) de erfpachtcanon bedraagt per jaar dertigduizend vierhonderd vijftig euro (€ 30.450,00) (hierna: de "canon"). De canon wordt voor het eerst in rekening gebracht in het kalenderjaar volgende op het kalenderjaar van de eerste

ingebruikname van de op het recht van erfpacht gerealiseerde opstallen. In dat jaar is behoudens indexatie de helft van de canon verschuldigd, in het daarop volgende jaar is behoudens indexatie drie kwart van de canon verschuldigd;

- (iii) op de erfpacht zijn van toepassing de voorwaarden en bepalingen, zoals deze zijn opgenomen in het aan deze overeenkomst gehechte ontwerp van de akte van levering / vestiging recht van erfpacht (**BIJLAGE 3**).

Met betrekking tot het perceel zijn van toepassing de lasten en beperkingen, zoals deze zijn opgenomen in het aan deze overeenkomst gehecht ontwerp van de akte van levering / vestiging recht van erfpacht (**BIJLAGE 3**).

- (e) Er zijn geen andere erfdiensbaarheden bekend dan de erfdiensbaarheden die zijn opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte akten van levering de dato:
- 7 november 1977, verleden voor D. Beens, destijds notaris te Barneveld, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare register te Arnhem daags daarna in deel 5021 nummer 32 (**BIJLAGE 4**);
  - 7 november 1977, verleden voor D. Beens, destijds notaris te Barneveld, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare register te Arnhem daags daarna in deel 5021 nummer 33 (**BIJLAGE 5**);
  - 7 november 1977, verleden voor D. Beens, destijds notaris te Barneveld, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare register te Arnhem daags daarna in deel 5021 nummer 34 (**BIJLAGE 6**);
  - 17 december 2002, verleden voor mr. C.J. van Bente, notaris te Barneveld, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem daags daarna in deel 30171 nummer 50 (**BIJLAGE 7**);

welke geen beperking inhouden van het voorgenomen gebruik.

- (f) Met uitzondering van de percelen kadastraal bekend gemeente Barneveld sectie A nummers 2508 en 2509 zijn ten aanzien van het verkochte geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bekend. Gemelde kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen in de akte van Vestiging zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen, op 31 augustus 1994 verleden voor mr. P.A.J.M. Meuwese, destijds notaris te Apeldoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op 1 september 1994 in deel 13157 nummer 41 (**BIJLAGE 8**).
- (g) Er zijn aan de verkoper geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) bekend als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en opstalrechten bekend dan de opstalrechten ten behoeve van het Waterschap Vallei & Eem en de N.V. Nederlandse Gasunie.
- (h) Met betrekking tot het verkochte is op de sluitingsdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- (i) Op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties rusten

geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

- (j) Met betrekking tot publiekrechtelijke beperkingen zijn met uitzondering van een aanwijziging in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

6.2 Aan verkoper zijn geen andere lasten en beperkingen bekend dan hiervoor door hem zijn aangegeven.

6.3 In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een onderzoek ingesteld in de openbare registers naar het bestaan van die lasten en beperkingen die niet blijken of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, doch wel kenbaar zijn uit gemelde registers. De uitkomsten van dit onderzoek zijn aan deze akte gehechte (BIJLAGE 9).

6.4 Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging en - indien dat een andere akte is - uit de akte waaraan verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent, alsmede alle lasten en beperkingen die:

- (i) zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het registergoed;
- (ii) voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
- (iii) voor hem, gelet op het voorgenomen gebruik van het registergoed, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.

### Feitelijke staat van het verkochte

#### Artikel 7

7.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Koper is volledig bekend met de staat van het verkochte. Het verkochte zal ontruimd zijn.

7.2 Het registergoed zal bij de eigendomsoverdracht een bouwterrein zijn als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet Omzetbelasting 1968. Koper is bekend met het feit dat het bestemmingsplan aanpassing behoeft ten behoeve van de beoogde bestemming, een en ander als weergegeven in het Programma van Eisen, zoals als bijlage 3 is opgenomen in de Uitnodiging tot inschrijving (BIJLAGE 1).





7.3 Verkoper garandeert:

Tot de grens van het registergoed wordt door de Gemeente voorzien in aansluitingen op de openbare leidingen voor:

- water;
- energie;
- riool.

Het registergoed zal rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg krijgen.

In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat de Gemeente voor haar rekening en risico zal zorgen voor een aansluiting van adequate aard en omvang van het perceel op de openbare weg, welke op basis van nader door de gemeente uit te voeren onderzoek wordt vormgegeven, en welke in de toekomst mogelijk als westelijke randweg, als bedoeld in artikel 5 van de Uitnodiging tot inschrijving (tekening tk01, 'ruimtelijke reservering westelijke randweg, Barneveld', 29 oktober 2008), kan dienen, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (**BIJLAGE 10**).

7.4 Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Partijen streven ernaar om uitmeting van het verkochte door het kadaster voor de datum van juridische levering plaats te laten vinden.

7.5 Verkoper zal na de verkrijging van het verkochte tot de datum van de juridische levering de zorg aan het verkochte besteden, die van een zorgvuldig handelend eigenaar verlangd mag worden. Hieronder is mede begrepen de zorg voor het gebruikelijke onderhoud van het verkochte en de zorg voor gebruikelijke reparaties aan het verkochte.

7.6 Verkoper zal koper en/of diens makelaar en/of diens bouwkundig adviseur in de gelegenheid stellen het registergoed kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.

**Rechten van derden ter zake van het verkochte**

Artikel 8

Verkoper garandeert:

- (a) Er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit overeenkomsten van huurkoop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- (b) Het verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet - met of zonder recht of titel - in gebruik bij derden zijn, voor zover hierna niet anders is vermeld.



- (c) Het registergoed zal bij het ondertekenen van de akte van levering vrij zijn van huur en andere gebruiksrechten.

### Milieu

#### Artikel 9

9.1 In onderling overleg zullen partijen opdracht geven tot het verrichten van een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig de eisen van NEN 5740, zodanig dat het onderzoek geschikt is voor zowel de onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging als voor de aanvraag van de bouwvergunning voor de voorgestane bebouwing. De kosten van het onderzoek worden gedragen door de Gemeente voor zover deze zijn toe te rekenen aan een onderzoek ten behoeve van de bestemmingswijziging van het verkochte. Voor zover de kosten van het bodemonderzoek de kosten voor onderzoek ten behoeve van een bestemmingswijziging overtreffen, zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper. Voor zover uit het rapport blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of
- voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten

zal verkoper voor zijn rekening en risico overgaan tot sanering casu quo het nemen van maatregelen zodat de grond en/of het grondwater na sanering ofwel niet langer dermate is verontreinigd dat deze verontreiniging is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of rechtspraak ofwel dat de verontreiniging niet langer onaanvaardbaar is gelet op het door koper voorgenomen gebruik. Onmiddellijk na ontvangst door verkoper zal een exemplaar van het rapport aan koper ter beschikking worden gesteld.

9.2 Voor zover aan verkoper bekend:

- (a) is de ondergrond van het registergoed en/of het grondwater niet in zodanige mate verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- (b) bevinden er zich in de ondergrond van het registergoed geen ondergrondse opslagtanks.
- (c) zijn er door het bevoegd gezag ten aanzien van het registergoed geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming.
- (d) is in het verkochte geen asbest en/of zijn in het verkochte geen asbesthoudende materialen verwerkt.

- 9.3 Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het registergoed aanwezig is, is voor rekening van koper.

### **Inlichtingenplicht verkoper versus onderzoeksplicht koper**

#### **Artikel 10**

Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het verkochte, het in de Uitnodiging tot inschrijving en de koopovereenkomst bepaalde bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden.

### **Cessie van rechten/overdracht titelbewijzen**

#### **Artikel 11**

- 11.1 Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties overdragen aan koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaats hebben.
- 11.2 Aan het verkochte is een exploitatiebijdrage van de gemeente Barneveld groot vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) per jaar, gedurende een periode van vijf jaar verbonden, door Koper ten gunste te brengen aan het exploitatienadeel dat ontstaat ten gevolge van de verplichting de huidige markthalactiviteiten over te nemen tegen de vereiste tarieven. Deze exploitatiebijdrage zal door de gemeente Barneveld steeds op 1 juli van het betreffende jaar worden verstrekt.

### **Bouwplan / bouwvergunning / bouwplicht**

#### **Artikel 12**

- 12.1 De door koper te realiseren bebouwing (hierna: "Bouwplan") dient te voldoen aan:
- a. de door Koper overeenkomstig de Uitnodiging tot inschrijving opgestelde aanbieding;



alsmede de tijdens de onderhandelingen overeengekomen, casu quo door koper toegezegde wijzigingen daarop;

- b. het bepaalde in de Uitnodiging tot inschrijving en de daarbij behorende bijlagen;
- c. de bepalingen uit deze koopovereenkomst.

- 12.2 Koper is verplicht het bouwplan voor te bereiden en zodanig tijdig aan de Gemeente aan te bieden dat op uiterlijk 10 maanden na de Sluitingsdatum de Gemeente goedkeuring kan geven aan het Definitief Ontwerp van het bouwplan.
- 12.3 Koper is verplicht om uiterlijk één week na de dag van vaststelling van het bestemmingsplan op basis van het Definitief Ontwerp van het bouwplan een ontvankelijke aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen. Koper zal het nalaten om voor de dag van vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen. De Gemeente zal Krufst tijdig in kennis stellen van de verwachte datum van vaststelling van het bestemmingsplan.
- 12.4 Uiterlijk twaalf (12) weken na afgifte van de bouwvergunning dient te worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden (Start Bouw) en dienen deze in beginsel ononderbroken te worden voortgezet. Koper dient ervoor te zorgen dat de markthal als eerste gerealiseerd wordt. Ingeval van schorsing van de bouwvergunning wordt voormelde termijn van twaalf (12) weken verlengd met de duur van de schorsing. Na realisatie is de koper verplicht tot ingebruikname van de gerealiseerde bouwwerken overeenkomstig de bestemming en in gebruik te houden.
- 12.5 Uiterlijk 12 maanden na start bouw dient de bebouwing te zijn gerealiseerd, opgeleverd en in gebruik genomen. Ingeval van schorsing van de bouwvergunning wordt voormelde termijn van 12 maanden verlengd met de duur van de schorsing.
- 12.6 Koper zal het verkochte voor zijn rekening en risico bouwrijp maken, inhoudende het geschikt maken voor verdere inrichting en bebouwing in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting, terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen op het verkochte. De kosten verband houdende met door de Gemeente verrichte onderzoeken op het terrein van Flora en Fauna Wet, Archeologische onderzoeken et cetera zijn voor rekening van de Gemeente.
- 12.7 De Gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures, te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het gewijzigde bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd casu quo behandeld.

w  
AB

- 12.8 De Gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures, te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, zoveel mogelijk bevorderen dat (na verkregen ontvankelijke aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van de ontwikkeling verleend zullen worden.
- 12.9 Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet, onverminderd het in de onderhavige overeenkomst bepaalde met betrekking tot publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, danwel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, vormt derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de uitvoering van de onderhavige overeenkomst.
- 12.10 Eventuele op de voet van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening uit te keren vergoeding voor schade, welke ontstaat ten gevolge van de ontwikkelingen door of vanwege de koper, komt voor rekening van koper.
- 12.11 In samenspraak met koper en Rijkswaterstaat zal verkoper een bemiddelende rol spelen in het (doen) realiseren van verwijsborden vanaf de A30 en A1, waarbij partijen ieders financiële inbreng nog nader zullen overeenkomen.
- 12.12 De gemeente zal gedurende een periode van 15 jaar na sluitingsdatum van deze overeenkomst geen initiatieven van derden faciliteren die tot doel hebben een evenementenlocatie van gelijke aard en schaalgrootte te (doen) realiseren binnen de gemeentegrenzen.
- 12.13 De gemeente kan niet garanderen dat,gegeven het limitatief-imperatieve stelsel van de Woningwet, bestaande bestemmingen binnen de gemeentegrenzen waarbinnen leisure of evenement-achtige activiteiten zijn toegestaan, niet worden ingevuld.

### **Risico, baten en lasten**

#### Artikel 13

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper. Verkoper en koper realiseren zich dat in dat geval mogelijk overdrachtsbelasting is verschuldigd waarvoor zij beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn.



## Ontbindende voorwaarde(n)/onteigening

### Artikel 14

- 14.1 Deze overeenkomst kan, mits met inachtneming van het hierna bepaalde, door verkoper en koper worden ontbonden in elk van de volgende gevallen:
- (a) de Gemeente niet uiterlijk over 30 maanden na de Sluitingsdatum over het verkochte kan beschikken;
  - (b) het bestemmingsplan niet onherroepelijk rechtskracht verkrijgt.
- 14.2 Deze overeenkomst wordt aangepast of ontbonden indien de Raad van de Gemeente binnen vier (4) maanden na ondertekening van deze overeenkomst zodanige wensen en bedenkingen formuleert dat het College van Burgemeester en Wethouders tot het oordeel komt dat aan onderhavige overeenkomst niet langer uitvoering gegeven kan worden. Indien de gemeenteraad wensen en bedenkingen formuleert ten aanzien van onderdelen van deze overeenkomst, zullen partijen in overleg treden om na te gaan of en op welke wijze deze wensen en/of bedenkingen in deze overeenkomst gehonoreerd kunnen worden.
- 14.3 De Gemeente zal zich inspannen om het verkochte op zo kort mogelijke termijn tegen marktconforme condities in eigendom te verwerven. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden omdat de Gemeente besluit om niet tot onteigening over te gaan of dat onteigening niet mogelijk blijkt ten gevolge van een onjuist gevoerde procedure, dan zal de Gemeente aan koper een eenmalige tegemoetkoming groot vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) in de kosten betalen. Voormelde verplichting tot betaling van een onkostenvergoeding komt te vervallen indien partijen overeenstemming bereiken over een andere locatie waarbinnen de plannen van koper kunnen worden gerealiseerd. Indien onteigening niet mogelijk blijkt op andere dan de hiervoor genoemde redenen, dan is de Gemeente niet tot voldoening van enige onkostencompensatie verplicht.
- 14.4 Indien de koopovereenkomst op grond van dit artikel of een andere ontbindende voorwaarde wordt ontbonden zal behoudens het in lid 3 bepaalde geen van partijen daaraan enig recht kunnen ontlenen. Levering van het verkochte heeft tot gevolg dat de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden vervallen.

## Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

### Artikel 15

- 15.1 Indien één van de partijen nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door ingebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, ter zake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig doen stellen van correcte bankgaranties -



heeft de wederpartij de keuze of:

- (a) uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
- (b) de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

### **Kapitaalbescherming**

#### **Artikel 16**

Koper garandeert dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek ter zake van de verkrijging van het verkochte niet van toepassing is.

### **Levering door / aan derden**

#### **Artikel 17**

- 17.1 Koper zal op verzoek van verkoper het verkochte op de datum van levering van het verkochte van één of meer door verkoper aangewezen personen krachtens levering verkrijgen, mits verkoper alle verplichtingen uit deze overeenkomst jegens koper nakomt.
- 17.2 Gedurende de looptijd van de erfpacht is het aan koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper het verkochte sub 2 - geheel of gedeeltelijk - te vervreemden, dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Verkoper is bevoegd om op niet onredelijke gronden haar toestemming te onthouden indien de beoogde koper niet te goeder naam en faam bekend staat. Verkoper is bevoegd om de toestemming onder voorwaarden te verlenen, welke niet onredelijk bezwarend mogen zijn. Koper zal verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de naam van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming verzoeken. Verkoper zal binnen vier weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek schriftelijk aan koper medelen of en onder welke voorwaarden toestemming wordt verleend, bij gebreke waarvan toestemming wordt geacht te zijn verleend. Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte (genots-) rechten en/of overdracht in economische zin. Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000. Hoewel koper dit wellicht

N AB

niet in de hand heeft, zal niettemin bij een vervreemding als in de vorige zin bedoeld, de hierna bedoelde boeteregeling onverkort toepassing vinden.

- 17.3 De Gemeente is ermee bekend dat koper de erfpacht wenst te splitsen in appartementsrechten, waarbij één appartementsrecht aan het Kerkgenootschap De Doorbrekers wordt geleverd.
- 17.4 Bij overtreding van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt koper aan verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientig procent (25%) van de koopprijs.
- 17.5 Met uitzondering van lid 3 zal het in dit artikel 17 bepaalde overgaan op de rechtsopvolgers van koper; ter zake zal in de akte van levering een kettingbeding worden opgelegd.

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 18**

- 18.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 18.2 Op deze koopovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 18.3 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Registratie koopovereenkomst**


#### **Artikel 19**

Verkoper en koper stellen geen prijs op registratie van deze overeenkomst.

Getekend te Barneveld op 6 oktober 2009

\_\_\_\_\_  
Gemeente Barneveld

Getekend te Barneveld op 6 oktober 2009

  
\_\_\_\_\_  
Timo Kruff Beheer B.V.



## BIJLAGENLIJST

- Bijlage 1: De uitnodiging van Inschrijving Ontwikkeling Evenementenhal te Barneveld
- Bijlage 2: Situatietekening
- Bijlage 3: Ontwerp van de akte van levering / vestiging recht van erfpacht
- Bijlage 4: Akte van levering deel 5021 nummer 32
- Bijlage 5: Akte van levering deel 5021 nummer 33
- Bijlage 6: Akte van levering deel 5021 nummer 34
- Bijlage 7: Akte van levering deel 30171 nummer 50
- Bijlage 8: Akte van Vestiging zakelijke rechten deel 13157 nummer 41
- Bijlage 9: Uitkomsten onderzoek van het Kadaster
- Bijlage 10: Tekening

Getekend te Barneveld op 6 oktober 2009



---

Gemeente Barneveld

Getekend te Barneveld op 6 oktober 2009



---

Timo Kruff Beheer B.V.