

**KOOPOVEREENKOMST
BRANDWEERKAZERNE
RHIJNSBURGLAAN 52 8181 XT HEERDE**

Ondergetekenden:

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, KvK nummer 53754727, gevestigd aan de Europaweg 79, 7336 AK in Apeldoorn, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de algemeen directeur, de heer A. Schoenmaker, handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur de dato 2018, hierna te noemen "**verkoper**"

en

De gemeente Heerde, kantoorhoudende aan Eperweg 5 te Heerde, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Mr. G.J. de Graaf ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid I Gemeentewet en verder op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde de dato 2018, hierna te noemen "**koper**"

De verkoper en de koper worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**"

Partijen nemen in overweging:

dat het exploiteren van kazernes niet tot de kernactiviteiten van de VNOG behoort en dat de beleidslijn van de VNOG is om kazernes om niet van gemeenten in gebruik te nemen;
dat 2017 het laatste jaar is van de BTW herzieningsperiode voor de investeringen in de kazerne Heerde;
dat partijen besloten hebben de in 2008 nieuw gebouwde brandweerkazerne met bijbehorende ondergrond en buitenruimte na 1 januari 2018 in eigendom over te dragen van de VNOG aan de gemeente;
dat partijen de eigendomsoverdracht en de nadere voorwaarden en bepalingen in deze koopovereenkomst wensen vast te leggen.

Partijen verklaren:

dat de verkoper aan de koper heeft verkocht en die heeft gekocht van de verkoper:

een perceel grond inclusief brandweerkazerne en buitenruimte, staande en gelegen aan de Rhijnsburglaan 52, 8181 XT in Heerde, kadastraal bekend Heerde, sectie K, perceelnummer 8534, met een oppervlakte van circa 2.681 m², zoals aangegeven op bijgaande tekening tegen een koopprijs van € 640.966,- (zegge: zeshonderdveertigduizendnegenhonderdzesenzestig euro). De koopprijs is opgebouwd uit € 1,- als vergoeding voor de ondergrond en € 640.965,- als vergoeding voor de opstal, hierna te noemen "het verkochte"

De verkoop vindt plaats onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal voor 31 december 2018 worden verleden ten overstaan van een notaris werkzaam bij van Westpoort notariaat gevestigd in Apeldoorn.

Artikel 2 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en van de overdracht en de aflevering zijn voor de rekening van de koper.
- b. Terzake van deze eigendomsoverdracht is geen omzetbelasting verschuldigd, omdat de gemeente het gebouw als overheid in gebruik heeft genomen en derhalve levert als overheid. Daar komt bij dat partijen zullen voldoen aan de voorwaarden, zoals opgenomen in het Besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M. De koper zal een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting, zoals opgenomen in artikel 15, lid I, onderdeel c van de Wet op de Belastingen van rechtsverkeer 1970.
- c. De zakelijke lasten en belastingen van 2018, die van het verkochte worden geheven, komen geheel voor rekening van de koper.
- d. De VNOG zal over de periode van 1 januari 2018 tot aan de datum van het passeren van de akte van levering een rente van 1,72% op jaarbasis in rekening brengen over de koopsom.
- e. Verkoper verklaart dat de lasten over 2018 en voorafgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen. Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari 2018.
- f. De VNOG zal alle gebruikerskosten die zij in 2018 ten behoeve van de exploitatie van de kazerne aan de Rhijnsburglaan 52 maakt tot aan de datum van het passeren van de akte van levering, afzonderlijk bij de gemeente Heerde in rekening brengen.

Artikel 3 Betaling

- a. De betaling van de koopprijs (€ 640.966,-) en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag. Uitbetaling zal verder pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden 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 verstrijken.

Artikel 4 Juridische levering

- a. Het verkochte zal voor 31 december 2018 worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken die uit hoofde van erfdiensbaarheden op het verkochte als heersend erf rusten, met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen ervan.

- b. De verkoper heeft aan de koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten die uit hoofde van erfdienstbaarheden op het registergoed als dienend erf rusten en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en de overige lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit het openbare register zoals bedoeld in artikel 16 boek 3 Burgerlijk Wetboek en die blijken en/of voortvloeien uit
 - de laatste akte(n) van levering;
 - andere akten waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.
- c. De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen waarvan de verkoper geen bescheiden kan overleggen, maar die kenbaar zijn uit de feitelijke situatie waarvan de verkoper de koper op de hoogte heeft gesteld en/of die voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Garantieverklaringen van de verkoper

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
- b. Aan de verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd monument in de zin van de artikelen 3.1, 3.2 of 3.3 van de Erfgoedwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1.1a Erfgoedwet .
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- c. Het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan of een besluit tot ruilverkaveling of herinrichting in de zin van de Landinrichtingswet en is niet ter onteigening aangewezen.
- d. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- of optierecht.

Artikel 6 Risico-overgang, beschadiging

- I. Het risico van het verkochte is voor rekening van de koper vanaf het moment van ondertekening van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 2. Indien het verkochte voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de VNOG verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de koper hiervan in kennis te stellen.
- 3. Indien het verkochte voor het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van de koper wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en zulks niet aan de verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in elk geval voor de overeengekomen leveringsdatum:
 - a) de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de VNOG - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom - aan de koper op de overeengekomen leveringsdatum het verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die de VNOG terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens

derden toekomen; dan wel

- b) de VNOG verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen leveringsdatum wordt opgeschort naar de dag volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Vindt herstel van het verkochte niet tijdig plaats naar de eis van goed en deugdelijk werk, dan zal de overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval de VNOG de eventuele door de koper geleden schade dient te vergoeden.
Indien evenwel de koper binnen veertien dagen na het verstrijken van de genoemde dertig dagen termijn verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, zal geen ontbinding plaatshebben en zal geen recht op schadevergoeding bestaan. In dit laatste geval vindt de overdracht plaats op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna.
- 4. De VNOG heeft het verkochte tot het moment van overdracht verzekerd tegen brand en andere schade.
- 5. In het in lid 3 onder a bedoelde geval is de koper verplicht het verkochte binnen één jaar na eigendomsoverdracht te renoveren en/of te herstellen.

Artikel 7 Bodemkwaliteit

- a. Er is geen bodemonderzoek van het verkochte bij partijen bekend.
- b. Op grond van het bovenstaande aanvaardt de koper de bodemkwaliteit van het verkochte.
- c. Koper heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

Artikel 8 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Verkoper staat ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 9 Erfdienstbaarheid

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, onder a is ten behoeve van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het verkochte voor koper een erfdienstbaarheid van weg over een strook, aangegeven op de tekening, onder de gebruikelijke bepalingen gevestigd ten laste van het perceel kadastraal bekend Heerde, sectie K, perceelnummer 8533 waarmee koper de mogelijkheid heeft en behoudt de openbare weg te bereiken respectievelijk zijn erf te verlaten. De kosten van het onderhoud ten gevolge van het gebruik van de uitweg zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

Artikel 10 Bijlagen

De volgende bijlagen maakt deel uit van deze overeenkomst:

- Grondoverdrachtstekening;

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te

Apeldoorn ,
(datum)
Verkoper

Heerde,
(datum)
Koper

Namens de VNOG,

Namens de gemeente Heerde,

De heer A. Schoenmaker,
Algemeen Directeur

De heer Mr. G.J. de Graaf
Burgemeester

