

Gemeenteraad

Ons kenmerk LE2020UIT/2648
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Liesbeth Ponsen

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 6 oktober 2020
Verzenddatum 7 oktober 2020

Onderwerp Koopovereenkomst Heijerveld Ittervoort, verzoek wensen en bedenkingen

Geachte raad,

Op dinsdag 30 juni 2020 heeft u besloten om de locatie Heijerveld aan te wijzen als de locatie voor de nieuwe fusieschool HHIN (Integraal Kindcentrum Leudal West) en hiervoor € 410.000 ter beschikking te stellen.

Na deze raadsvergadering is in overleg met de curator en Heijerveld BV een koopovereenkomst opgesteld en is de projectvoorbereiding opgestart.

Collegebesluiten

Op dinsdag 6 oktober jl. heeft het college diverse besluiten genomen ter realisatie van het Integraal Kindcentrum Leudal West. Zo heeft het college o.a. besloten om in te stemmen met een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure voor de selectie van de architect. De uitvraag is inmiddels verstuurd. Als alles conform planning verloopt, wordt de overeenkomst begin december 2020 ondertekend.

Het college heeft ook besloten aan uw raad voor te stellen een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 600.000 exclusief btw. Dit raadsvoorstel zal via de gebruikelijke wijze geagendeerd worden bij de commissie sociaal op 26 oktober 2020.

Tot slot heeft het college besloten de koopovereenkomst 'Heijerveld' aan te gaan en deze overeenkomst voor wensen en bedenkingen aan u voor te leggen.

Verzoek om wensen en bedenkingen

Voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst stellen wij u in de gelegenheid wensen en bedenkingen in te dienen bij ons college. U kunt uw wensen en bedenkingen naar voren brengen tot en met vrijdag 23 oktober 2020.

Mondelinge toelichting

Aanvullend op de behandeling in de commissie sociaal zouden wij graag een mondelinge toelichting willen geven op het proces, de voortgang én de financiële aspecten.

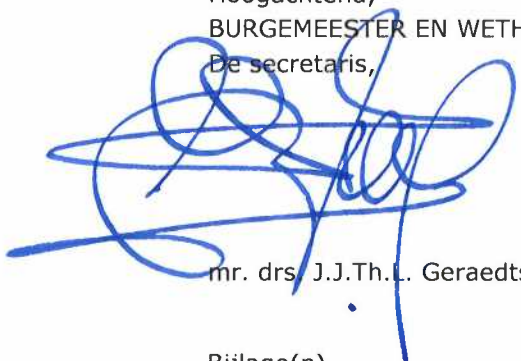
Wij stellen voor om dit in een afzonderlijke digitale sessie te doen op donderdagavond 15 oktober om 19.30 uur. Deze toelichting kan gegeven worden aan raadsleden en commissieleden of alleen aan fractievoorzitters conform de werkwijze begin dit jaar. Geeft u de voorkeur aan een toelichting voor alleen commissieleden, dan kan dat tijdens de commissievergadering in een niet openbaar gedeelte.

Wij horen graag uw voorkeur.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger

Bijlage(n)
Koopovereenkomst Heijerveld

Overeenkomst van (ver)koop van Onroerende Zaken

ONDERGETEKENDEN:

1. **Mr. HUBERTUS EMILE CORNELIUS SAVELKOUL**, werkzaam bij Adelmeijer Hoyng Advocaten, kantoorhoudende te Maastricht, hierbij handelend in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NIEUWE BORG PROJEKT-ONTWIKKELING B.V.**, welke vennootschap is gevestigd in Roosteren (Gemeente Echt-Susteren) en aldaar kantoor houdt aan het adres (6116 AH) Lanterdijk 10, hierna te noemen: "**Verkoper**";

en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LEUDAL**, zetelend in Heythuysen (gemeente Leudal) en daar kantoorhoudende aan het adres (6093 HE) Leudalplein 1, hierbij ex artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester mevrouw D.H. Schmalschläger, hierna te noemen: "**Koper**";

Verkoper en Koper worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als "**Partij**".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- a. Aan Nieuwe Borg Projektontwikkeling B.V. is bij beschikking van 22 januari 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, voorlopige surseance van betaling verleend, zulks met aanstelling van mr. H.E.C. Savelkoul als bewindvoerder. Bij beschikking van 25 februari 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, is de voorlopige surseance van betaling ingetrokken en is deze vennootschap in staat van faillissement verklaard, zulks met aanstelling van mr. H.E.C. Savelkoul als curator. Nieuwe Borg Projektontwikkeling B.V. wordt hierna aangeduid als: de "**Vennootschap**";
- b. De Vennootschap dreef een onderneming waarvan de activiteiten bestaan uit projectontwikkeling, in welk kader de Vennootschap de onroerende zaken die zijn gedefinieerd als Onroerende Zaak A en B in eigendom heeft verkregen, hierna te noemen: de "**Onroerende Zaken**";
- c. Verkoper heeft met het oog op het te gelde maken van het actief van de Vennootschap gezocht naar partijen, waaraan de Onroerende Zaken verkocht kunnen worden onder de in de in een faillissement gebruikelijke voorwaarden;
- d. Koper heeft zich bereid verklaard de Onroerende Zaken van Verkoper te kopen onder de in faillissement gebruikelijke voorwaarden;
- e. Koper koopt de Onroerende Zaken van Verkoper en zal op een nader vast te stellen tijdstip een deel van de Onroerende Zaken in bouwrijpe staat aan de besloten vennootschap Heijerveld B.V. verkopen voor een prijs van 135.000 euro exclusief omzetbelasting, kosten koper en voorzien van de planologische toestemming om 8 (acht) woningen op dit over te dragen perceel te mogen realiseren, welke procedure tot het verkrijgen van deze toestemming voor rekening van Heijerveld B.V. komt. Op een nader in overleg tussen partijen te bepalen moment wordt voor

rekening en risico van Koper het overgedragen perceel woonrijp gemaakt en de openbare ruimte ingericht. Vorenstaande afspraken tussen Koper en Heijerveld B.V. treden enkel in werking, nadat levering van de Onroerende Zaken door Verkoper aan Koper heeft plaatsgevonden en de planologische toestemming tot de realisatie van 8 (acht) woningen op dit over te dragen perceel is verleend.

- f. Partijen wensen thans een overeenkomst aan te gaan waarbij Koper de Onroerende Zaken van Verkoper koopt onder de in faillissement gebruikelijke voorwaarden. Partijen zijn in onderhandeling geraakt over de verkoop en levering van de Onroerende Zaken door Verkoper aan Koper, alsmede over de voorwaarden waaronder dat zou geschieden, welke onderhandelingen tot overeenstemming tussen Partijen hebben geleid, welke overeenstemming Partijen wensen vast te leggen in deze koopovereenkomst, hierna te noemen: de **"Koopovereenkomst"**.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 – Definities

- 1.1 De woorden die in de overwegingen van de Koopovereenkomst zijn gedefinieerd, dienen slechts het leesgemak. De woorden die in het lichaam van de Koopovereenkomst met een hoofdletter worden aangeduid, hebben uitsluitend de betekenis die daaraan als volgt is toegekend:
- 1.1.a **Akte van Levering** levering te de ingevolge het bepaalde in artikel [] voor de van de Onroerende Zaken notariële akte(n), verlijden ten overstaan van de Notaris;
- 1.1.b **Derden** een of meer (rechts)personen, niet zijnde een van de Partijen
- 1.1.c **K.K.** lasten van de zijn, kosten koper, waaronder wordt verstaan dat alle die samenhangen met de verkoop en levering Onroerende Zaken voor rekening van Koper waaronder, maar niet daartoe beperkt (in voorkomend geval) overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten en kosten van door Koper ingeschakelde adviseurs;
- 1.1.d **Koopovereenkomst** deze overeenkomst van [];
- 1.1.e **Koopprijs** de koopprijs die Koper aan Verkoper verschuldigd is uit hoofde van de (ver)koop van de Onroerende Zaken;
- 1.1.f **Koper** ondergetekende sub 2;
- 1.1.g **Kwaliteitsrekening** de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening van de Notaris met nummer [];

- 1.1.h **Leveringsdatum** de datum waarop de Onroerende Zaken door
Verkoper aan Koper worden geleverd
Levering door middel van het passeren van de Akte van
wordt ten overstaan van de Notaris, welke datum
bepaald op **1 [] 2020**, of zoveel eerder als
Partijen nader overeen mochten komen;
- 1.1.i **Notaris** een (kandidaat) notaris verbonden aan notariskantoor
Van Hecke Houben Notarissen gevestigd te
Roermond;
- 1.1.j **Onroerende Zaak A** de onroerende zaak die eigendom is van de
Vennootschap, in de Gemeente Leudal, kadastraal
bekend Ittervoort, sectie B, nr. 1952;
- 1.1.k **Onroerende Zaak B** de onroerende zaak die eigendom is van de
Vennootschap, in de Gemeente Leudal, Ittervoort,
sectie B, nr. 1937;
- 1.1.l **Onroerende Zaken** de Onroerende Zaak A en de Onroerende Zaak B
gezamenlijk;
- 1.1.m **Vennootschap** de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid Nieuwe Borg Projektontwikkeling
B.V.;
- 1.1.n **Verkoper** ondergetekende sub 1.

Artikel 2 – Koop, koopprijs en betaling

- 2.1 Verkoper verkoopt hierbij aan Koper 1 de Onroerende Zaken, gelijk Koper van Verkoper de Onroerende Zaak kopen. De Onroerende Zaken die onderwerp zijn van deze (ver)koop, zijn benoemd in **Bijlage 1**.
- 2.2 De Koopprijs van de Onroerende Zaken bedraagt **€ 400.000,00 K.K.** (zegge: vierhonderd-duizend euro K.K.).
- 2.3 Koper verplicht zich ertoe dat de Koopprijs uiterlijk op de dag voorafgaand aan de Leveringsdatum is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Koper staat hoofdelijk in voor de betalingsverplichting.
- 2.4 De betaling van de Koopprijs en andere door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde bedragen geschiedt zonder recht van opschorting.
- 2.5 Het is uitgesloten dat Koper vorderingen die zij heeft of mocht verkrijgen op Verkoper en/of de Vennootschap mag verrekenen met (een gedeelte van) de Koopprijs die Koper aan Verkoper verschuldigd is.
- 2.6 Koper onthoudt zich van handelingen die de (door)betaling van de Koopprijs door Koper en/of de Notaris aan Verkoper (kunnen) belemmeren of frustreren.

- 2.7 Deze Koopovereenkomst regelt uitdrukkelijk niet de verbinteniserightelijke, goederenrechtelijke en overige juridische verhoudingen tussen Koper en Heijerveld B.V. ter zake van de Onroerende Zaken na de levering daarvan.

Artikel 3 – Omzetbelasting

- 3.1 Partijen gaan ervan uit dat de levering van de Onroerende Zaken op de voet van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 is vrijgesteld van omzetbelasting.
- 3.2 Indien omzetbelasting is verschuldigd ter zake de levering van de Onroerende Zaken, te berekenen over de Koopprijs, zal de Verkoper de omzetbelasting per factuur aan Koper in rekening brengen, waarna Koper de omzetbelasting direct aan Verkoper zal voldoen. Koper staat hoofdelijk in voor de betalingsverplichting.

Artikel 4 – Levering, overgang van risico en overdracht van aanspraken

- 4.1 De levering van de Onroerende Zaken geschiedt middels de Akte van Levering op de Leveringsdatum onder de voorwaarde dat de Koopsom conform het bepaalde in artikel 2.3 is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 4.2 Verkoper is niet bekend met hypotheeken die gevestigd zijn op de Onroerende Zaken. De Onroerende Zaken worden vrij van beslagen geleverd.
- 4.3 De Onroerende Zaken worden geleverd aan Koper, tenzij Koper een andere partij aanwijst aan wie geleverd dient te worden.
- 4.4 Partijen machtigen de Notaris om al hetgeen te doen dat nodig is om de levering van de Onroerende Zaken door Verkoper aan Koper te bewerkstelligen.
- 4.5 De Onroerende Zaken komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van Koper, inhoudende dat per die datum:
- i. Koper het (juridische en/of feitelijk) risico dat verband houdt met de Onroerende Zaken dragen;
 - ii. alle baten en lasten die verband houden met de Onroerende Zaken betrekking hebben op de periode vanaf de Leveringsdatum voor rekening van Koper zijn.
- 4.6 Het bepaalde in 4.5 ii. houdt onder meer in dat alle zakelijke belastingen zoals bijvoorbeeld waterschapslasten en herinrichtingsrechten, alsmede alle baten die betrekking hebben op de Onroerende Zaken, met ingang van de Leveringsdatum naar rato vanaf de periode vanaf de Leveringsdatum voor rekening van Koper zijn.
- 4.7 Alle aanspraken die Verkoper, althans de Vennootschap, ten aanzien van de Onroerende Zaken kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake aan de Onroerende Zaken toegebrachte schade, gaan met ingang van de Leveringsdatum over op Koper, voor zover deze door Verkoper aan Koper overgedragen kunnen worden. Indien er voor de overdracht van genoemde afspraken

aanvullende (rechts)handelingen van Verkoper vereist zijn, zal Verkoper daar de in redelijkheid van hem te verlangen medewerking aan verlenen.

Artikel 5 – Geen garanties en uitsluiting van aansprakelijkheid van Verkoper

- 5.1 De Onroerende Zaken worden geleverd in de juridische en feitelijke staat waarin de Onroerende Zaken zich ten tijde van de levering bevinden. Dat houdt onder andere, maar niet daartoe beperkt, het volgende in:
- i. De Onroerende Zaken worden enkel verkocht indien en voor zover deze eigendom zijn van de Vennootschap en voor zover deze overgedragen kunnen en/of mogen worden;
 - ii. de Onroerende Zaken worden verkocht en geleverd in de juridische en feitelijke staat waarin deze zich ten tijde van de levering bevinden, inclusief alle (on)zichtbare gebreken en/of tekortkomingen, alsmede inclusief alle (on)zichtbare gebreken en/of tekortkomingen, alsmede inclusief alle daarop rustende kwalitatieve rechten- of plichten, beperkte en/of afhankelijke rechten, van welke aard dan ook, alsmede inclusief alle rechten en plichten die de Vennootschap heeft ten opzichte van Derden, welke rechten en plichten van rechtswege overgaan van de Verkoper op de Koper;
 - iii. Verkoper staat op geen enkele wijze in voor de Onroerende Zaken, geeft geen enkele garantie in verband met de Onroerende Zaken en is tot geen enkele vrijwaring aangaande de Onroerende Zaken gehouden, zoals, maar niet daartoe beperkt, ten aanzien van de staat van de Onroerende Zaak, de haalbaarheid van enige beoogde realisatie, aanspraken van Derden, de aan- of afwezigheid van (bodem)verontreiniging, rechtsgedingen, VROM-procedures, voorkeursrechten, (wijziging van) bestemmingsplannen, kwalitatieve rechten of plichten, beperkte of afhankelijke rechten en/of fiscale verplichtingen;
 - iv. Verkoper staat er op geen enkele wijze voor in dat de overdracht van aanspraken van Verkoper, althans de Vennootschap, op Derden aan Koper slaagt.
- 5.2 Koper kan zich jegens Verkoper niet beroepen op (on)zichtbare gebreken en/of enige andere tekortkoming die betrekking hebben op de (verkoop en levering van de) Onroerende Zaken. Dat houdt onder andere, maar niet uitsluitend, in, dat Koper:
- i. de Koopovereenkomst niet (partieel) kunnen ontbinden of vernietigen;
 - ii. geen beroep toekomen op de nietigheid van de Koopovereenkomst;
 - iii. geen schadevergoedingsrecht uit hoofde van deze Koopovereenkomst toekomen; en
 - iv. geen recht toekomen om verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst op te schorten.
- 5.3 Indien en voor zover (goederen die volgens Koper onderdeel van) de Onroerende Zaken (zou uitmaken) ingevolge het bepaalde in artikel 5.1 niet aan Koper verkocht worden, zal dit niet leiden tot een recht van Koper op aanpassing van de Koopprijs.
- 5.4 Iedere aansprakelijkheid, van welke aard of uit welke hoofde dan ook, van Verkoper, van de curator *pro se*, als van de Vennootschap is uitgesloten.

Artikel 6 – Totstandkoming Koopovereenkomst

- 6.1 De Koopovereenkomst komt door ondertekening daarvan door Partijen tot stand.

Artikel 7 – Overige bepalingen

- 7.1 Het bepaalde in de considerans van de Koopovereenkomst maakt integraal deel uit van de Koopovereenkomst. De bepalingen in de Koopovereenkomst zijn ondeelbaar.
- 7.2 De kopjes in de Koopovereenkomst dienen enkel het leesgemak en beheersen noch beïnvloeden de betekenis, uitleg of interpretatie van de bepalingen in de Koopovereenkomst.
- 7.3 Indien enige bepaling van de Koopovereenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar blijkt te zijn, zullen de overige bepalingen worden uitgelegd alsof een dergelijke ongeldige of niet-afdwingbare bepaling niet zou zijn opgenomen en een zodanige ongeldige of niet-afdwingbare bepaling zal worden geacht te zijn vervangen door een geldige, afdwingbare bepaling die de bedoeling van Partijen met de betreffende bepaling zo dicht mogelijk benadert.
- 7.4 De Koopovereenkomst kan enkel met schriftelijk en wederzijds goedvinden tussen Partijen worden gewijzigd.
- 7.5 Partijen kunnen de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst niet aan Derden overdragen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij.

Artikel 8 – Forum- en rechtskeuze

- 8.1 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van (de uitvoering van) de Koopovereenkomst zijn of mochten ontstaan, is in eerste aanleg uitsluitend de rechter van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, bevoegd.

Aldus overeengekomen op _____ 2020

Namens Verkoper:	Namens Koper:

mr. H.E.C. Savelkoul in hoedanigheid van curator van: NIEUWE BORG PROJEKTONTWIKKELING B.V.	
---	--

CONCEPT