

## KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekende:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **H.S.L. Lunteren B.V.**, gevestigd te (6741 CN) Lunteren, Wuitekampweg 2, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.C.G. Spruijt, in zijn hoedanigheid als bevoegd bestuurder van de voornoemde vennootschap.

hierna te noemen: **de verkoper**

verklaren te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende (n) :

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Raalte**, kantoorhoudende aan Zwolsestraat 16 te Raalte, (postadres: postbus 140, 8100 AC Raalte), hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer **M. P. Dadema**, wonende te Heino (geboren 21 maart 1975 te Enkhuizen), nationaal paspoort NMFJ2BB09, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Raalte d.d.

hierna te noemen: **de koper**,

die verklaart van de verkoper te hebben gekocht voor zich en/of nader te noemen lastgever:

- Eén perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie **F, nr. 3439, groot 2.69.30 ha. (twee hectare, negen en zestig are en dertig centiare)** gelegen aan de Heesweg te Raalte zoals is aangegeven op een aan deze koopovereenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte kadastrale kaart,

hierna te noemen: **het verkochte**.

### **Koopprijs**

De overeengekomen koopprijs van het verkochte bedraagt **€ 403.950,00** (zegge: vierhonderdendrie duizend en negenhonderdenvijftig euro) exclusief belastingen.

De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende:

### **BEDINGEN**

#### **Notariële akte van levering**

##### **Artikel 1**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor Procee Oors Van der Werf te Raalte uiterlijk op 1 juli 2016, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

---

Raalte / HSL Lunteren

paraaf verkoper

paraaf koper

## **Kosten, belastingen**

### **Artikel 2**

De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.

Over de koopprijs is door de koper geen omzetbelasting verschuldigd.

## **Betaling**

### **Artikel 3**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen 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 dagen verstrijken.

## **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

### **Artikel 4**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.  
De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, als hierna in dit artikel omschreven, nodig zijn.  
Aan de koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.  
Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden:  
- vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden;
5. De koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijventerrein e.d..

## **Juridische levering**

### **Artikel 5**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, waaronder alle rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan.
2. Volgens mededeling van verkoper zijn hem verder geen lasten bekend uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en/of van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen.

3. In verband met het bepaalde in artikel 5 lid 2 zal koper aanvullend kadastrale recherche laten doen. Indien daaruit beperkingen voor het beoogde gebruik zouden blijken dan is dat een ontbindingsgrond voor deze overeenkomst, welke ontbinding ingeroepen zal dienen te worden binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst door verkoper en toezending van deze overeenkomst aan de gemeente.

### **Overmaat, ondermaat**

#### **Artikel 6**

Over- of ondermaat van het verkochte geeft geen aanleiding tot verrekening.

### **Verrekening zakelijke lasten en belastingen**

#### **Artikel 7**

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering.

### **Garantieverklaringen van de verkoper**

#### **Artikel 8**

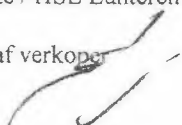
De verkoper garandeert het volgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan de verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- d. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet.
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkaveling- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet.
- f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- g. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

### **Informatieplicht van de verkoper. onderzoeksplicht van de koper**

#### **Artikel 9**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat 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 de verkoper thans niet bekend zijn).



## **Ingebrekestelling, ontbinding en boete**

### **Artikel 10**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden.
3. wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen;
  - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn
  - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

## **Twee of meer (ver) kopers/lastgeving**

### **Artikel 11**

1. Ingeval twee of meer personen (ver) koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver) kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
  - b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.  
Een lasthebber is hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van de verplichtingen van de lastgever.

## **Termijnen**

### **Artikel 12.**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## **Domiciliekeuze**

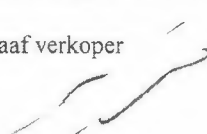
### **Artikel 13**

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Risico-overgang, beschadiging**

### **Artikel 14**

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.



2. indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:  
koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen:  
het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, evenals – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde tegenover derden kan doen gelden;
3. het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.  
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

### **Ontbindende voorwaarde / opschortende voorwaarde**

#### **Artikel 15**

De verkoper verklaart er mee bekend te zijn, dat de ondertekening van deze koopovereenkomst door de koper zal geschieden nadat het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Raalte, hierna te noemen: het College, tot de onderwerpelijke aankoop heeft besloten en nadat de Raad geen zwaarwegende bezwaren tegen de aankoop heeft aangevoerd, en voor zover nodig, de Raad de betreffende begrotingswijziging heeft goedgekeurd, één en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 169 lid 4 juncto artikel 160 lid 1 onder e. van de Gemeentewet.

### **Bodemonderzoek**

#### **Artikel 16**

1. Koper zal opdracht verstrekken om een onderzoek in te stellen naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het te verrichten onderzoek moet voldoen aan algemeen aanvaardbare normen van onderzoek naar de bodemgesteldheid voor bouwgrond.  
De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek, ten laste van koper. Verkoper verleent toestemming tot het houden van het bodemonderzoek op het verkochte.
2. Voor zover uit het rapport blijkt dat het verkochte niet geschikt is voor bouwgrond / het voor koper beoogde doel heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Ontbinding door koper is mogelijk tot uiterlijk één week voor de dag van de juridische levering, door middel van een aangetekend schrijven aan verkoper onder overlegging van alle onderzoeksgegevens.
3. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht (in de rapportage) gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien het aan beide partijen bekend gebruik van het verkochte - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, is voor rekening en risico van verkoper. Dit betekent dat verkoper een garantiestelling afgeeft om de eventuele kosten van sanering, welke voortvloeien uit deze verontreiniging, te betalen.

**Ontbinding**

**Artikel 17**

Partijen doen, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 14 en 16, uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook de ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen - zij het niet beperkt tot - de gevallen als bedoeld in de artikelen 3:44 - 6:228 - 6:258 en 6:265 B.W., een en ander onverminderd het recht op schadevergoeding.

**Bijzondere bepalingen**

**Artikel 18**

Koper maakt geen aanspraak op eventuele produktierechten en/of toeslagrechten.

Getekend 24.03.2016 te Lunteren..... in drievoud.

Verkoper,  
Namens H.S.L. Lunteren  
H.C.G. Spruijt

Koper,  
Namens de gemeente Raalte  
M.P. Dadema

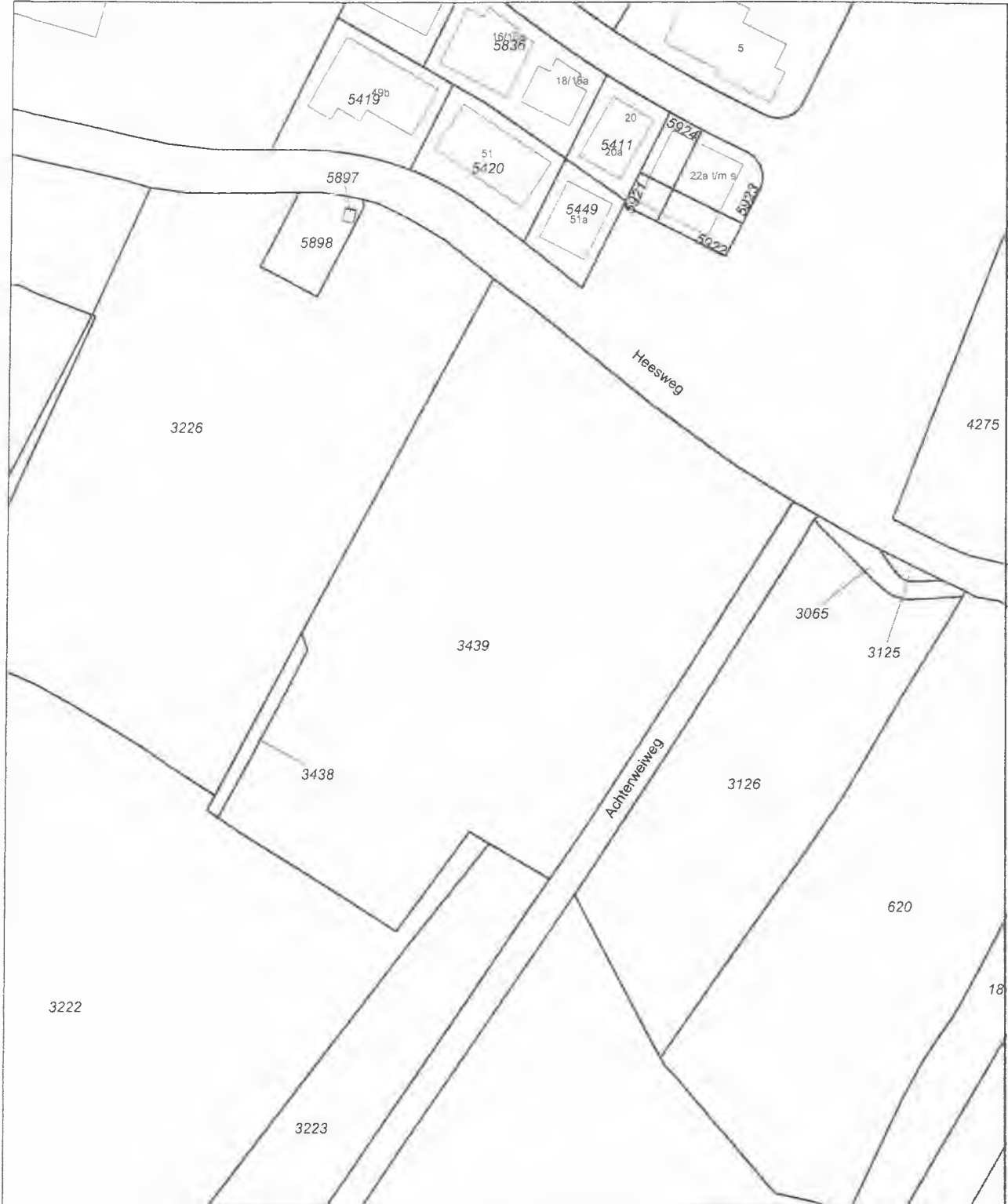
Bijlagen:

- kadastrale kaart
- kadastraal bericht object

Raalte / HSL Lunteren - Spruijt

paraaf verkoper

paraaf koper



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administrative kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 7 december 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente RAALTE</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3439</p>	
--	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.