

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

verkoop Nieuwe Markt 23

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001180	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-07-2018
Datum	18-06-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager, prog. 6	28-06-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	28-06-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	29-06-2018
wethouder	28-06-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-07-04

Bijlagen

koopovereenkomst

B & W d.d.: 03-07-2018

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan 1618 Vastgoed B.V. het pand, plaatselijk bekend Nieuwe Markt 23/Hofstraat 12, 7411 PB te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 12314 met een oppervlakte van 1817 m2, een en ander zoals overeengekomen in de ondertekende koopovereenkomst;
- 2 hiervoor het bijgevoegd verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 het positieve verkoopresultaat ten gunste te brengen van de reserve onroerende zaken (programma 6, taakveld 0.3);
- 4 de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen in de volgende kwartaalrapportage;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Ja

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In de vergadering van 15 mei 2018 heeft uw college besloten om het pand Nieuwe Markt 23/Hofstraat 12 voorlopig te gunnen aan 1618 Vastgoed.

Het plan om in een deel van dit pand een museum voor moderne kunst te realiseren, is doorslaggevend geweest voor uw besluit. Daarnaast heeft uw college bij het nemen van dit besluit uitgesproken niet op voorhand bereid te zijn om het bestemmingsplan aan te passen mocht de beoogde museumfunctie niet gerealiseerd kunnen worden. Koper is hiermee bekend.

In de uitvraag is aangegeven dat de notariële overdracht van het pand uiterlijk 31 augustus 2018 dient plaats te vinden. Om deze termijn te kunnen halen dient uw college uiterlijk 10 juli een definitief verkoopbesluit te nemen.

Inmiddels is met 1618 Vastgoed overeenstemming bereikt over de verkoop en de voorwaarden. Hiervoor is de conceptovereenkomst die als bijlage was toegevoegd bij de uitvraag op een aantal kleine aanpassingen na uitgewerkt. Bijgaand treft u de definitieve versie van deze overeenkomst aan.

Beoogd resultaat

Verkoop van het pand waardoor een niet-functioneel bezit van de gemeente wordt afgestoten. Hierdoor worden de jaarlijkse lasten minder.

Kader

- Kadernota Vastgoed
- Nota Grondbeleid 2013
- BenW-nota 2017-00809
- BenW-nota 2017-002030
- BenW-nota 2018-000860

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Het pand is niet meer benodigd voor realisatie van beleidsdoeleinden vanuit programma's;
- Door deze verkoop zullen de jaarlijkse exploitatielasten afnemen.
- Met deze verkoop wordt de taakstelling kwestie van kiezen lager.
- Deze verkoop heeft een positief verkoopresultaat

Tegen:

- 1618 Vastgoed koopt het pand aan en zal met EICAS een huurovereenkomst sluiten voor een periode van 5 jaar. EICAS heeft in de periode ook de mogelijkheid om dit deel van het pand van 1618 Vastgoed aan te kopen. Hoewel dit plan een culturele invulling voor de stad is, zijn er toch evenwichtige risico's. Als blijkt dat het EICAS niet lukt om binnen 5 jaar een exploitabel museum te realiseren, zal 1618 Vastgoed een alternatieve invulling hiervoor moeten bedenken dat past binnen het bestemmingsplan. Deze alternatieve invulling zou kunnen leiden tot een hogere marktwaarde, die niet ten gunste van de gemeente komt.

Extern draagvlak (partners)

Met 1618 Vastgoed B.V. is wilsovereenstemming bereikt over de aankoop van het pand. Hiertoe is een koopovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 1.600.000,--. De juridische en feitelijke levering zal conform de bepalingen uit de uitvraag plaatsvinden op 31 augustus 2018.

Financiële consequenties

De marktwaarde van de betreffende panden vrij van huur en gebruik is op basis van de bestaande situatie en rekening houdende met de huidige bestemming minus de achterstallige onderhoudspost gewaardeerd op een bedrag van € 1.830.000,-- k.k.

Het structurele exploitatienadeel van het pand is ongeveer € 90.000, dat met deze verkoop komt te vervallen. Dit betekent een voordeel voor het exploitatieresultaat van taakveld 0.3 beheer overige gebouwen en gronden (voorheen product 13). De lopende huurovereenkomsten zijn reeds opgezegd. Vanaf 1 juli tot 31 augustus 2018 (datum notariële overdracht) zullen deze huurovereenkomsten met het oog op de verkoop omgezet worden in een ingebruikgevingsovereenkomst. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt ongeveer € 90.000. Met de verkoop van dit pand wordt mede invulling gegeven aan de taakstelling kwestie van kiezen (besluitvorming 2012). Na verkoop resteert nog een taakstelling van € 36.000.

1618 Vastgoed heeft een bod uitgebracht van € 1.600.000,--. De boekwaarde is € 1.251.119,62. De verwachte verkoopkosten zullen ongeveer € 50.000,-- bedragen (nog niet alle kosten en uren zijn geboekt). De verkoopkosten bij dit pand zijn hoger in verhouding met voorgaande verkopen omdat bij deze verkoop sprake is geweest van meer ambtelijke uren i.v.m. gekozen verkoopprocedure (gunning-/selectiecommissie), extra landelijke advertentiekosten, e.d.

Dit betekent een positief verkoopresultaat van circa € 1.600.000,-- - € 1.251.120,-- = € 348.880,38 - € 50.000,-- = **€ 298.880,38**. Deze opbrengst wordt rechtstreeks ten gunste gebracht van de reserve onroerende zaken.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming zal de verkoop verder uitgewerkt worden en zullen de stukken ter voorbereiding van de notariële overdracht doorgestuurd worden aan het notariskantoor aan de notaris.

Besluit nr. : 2018-001180 Deventer, 3 juli 2018
Team : PRO

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

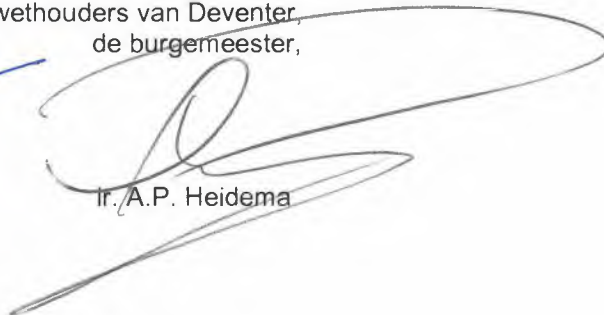
1. aan 1618 Vastgoed B.V. te verkopen het pand, plaatselijk bekend Nieuwe Markt 23/Hofstraat 12, 7411 PB te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 12314 met een oppervlakte van 1817 m², een en ander zoals overeengekomen in de ondertekende koopovereenkomst;
2. dit verkoopbesluit vast te stellen;
3. het positieve verkoopresultaat ten gunste te brengen van de reserve onroerende zaken (programma 6, taakveld 0.3);
4. de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen in de volgende kwartaalrapportage.

Aldus besloten in de vergadering van

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



Ir. A.P. Heidema

KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2014). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

1] Gemeente Deventer, gevestigd aan het Grote Kerkhof 4, 7411 KT Deventer, correspondentieadres: Postbus 5000, 7400 GC Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.P. Heidema, burgemeester, hierna te noemen: verkoper,

en

2] 1618 Vastgoed B.V., gevestigd te te Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]; kopers verklaren in deze te handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf (en derhalve dus niet te handelen als consument), hierna te noemen: koper,

In overweging nemende dat:

- *De gemeente Deventer op 15 december 2017 is gestart met de openbare verkoopprocedure Nieuwe Markt 23/Hofstraat 12 te Deventer;*
- *Tot 1 maart 2018 belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om een inschrijving (bieding) te doen voor het pand;*
- *In totaal 12 inschrijvingen zijn ontvangen, waarvan 2 niet ontvankelijk waren;*
- *De gemeente de overige 10 inschrijvingen heeft beoordeeld;*
- *1618 Vastgoed heeft ingeschreven om de onroerende zaak te gebruiken als museum voor moderne kunst, kantoren, ateliers en praktijkruimten op de begane grond en enkele woningen op de verdiepingen;*
- *Het college bij besluit van 15 mei 2018 heeft besloten het pand voorlopig te gunnen aan 1618 Vastgoed B.V. Het plan van 1618 Vastgoed om een museum voor moderne kunst te realiseren doorslaggevend is geweest voor het besluit;*

Koopovereenkomst Nieuwe Markt 23 en Hofstraat 12 te Deventer

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

pag. 1 / 17

het college heeft bij haar besluit uitgesproken dat het college op voorhand niet bereid is het bestemmingsplan aan te passen mocht de beoogde museumfunctie niet gerealiseerd kunnen worden;

- *Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat het gebruik als functie "kantoren" niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.*

Verkoper en koper zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het voormalige schoolgebouw met voormalige conciërgewoning onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): Nieuwe Markt 23 en Hofstraat 12, 7411 PB te Deventer,
- kadastraal bekend: Gemeente Deventer, sectie E, nummer 12314, perceelsgrootte hectare 18 are 75 centiare,

hierna te noemen de "onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € 1.600.000,--, zegge één miljoen zeshonderd duizend EURO.

Over de koopsom van de onroerende zaak is ~~wel~~/geen omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

Artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

2.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

De notariskosten in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van **verkoper**.

De notariskosten in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Artikel 3 Betaling

3.1 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

3.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden 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.

3.4 Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht.

4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op uiterlijk **31 augustus 2018** (of zoveel eerder ~~of later~~ als partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van het notaris kantoor **Het Notarieel te Deventer** of diens plaatsvervanger/één der notarissen verbonden aan hetzelfde kantoor, hierna verder te noemen notaris.

4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

~~4.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de eigendomsoverdracht overdracht van het recht van erfpacht'.~~

Artikel 5 Bankgarantie/waarborgsom.

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper die voortkomen uit deze koopovereenkomst zal koper *uiterlijk vijf dagen voor het tekenen van de overeenkomst of uiterlijk op 26 juli 2018* een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **ter hoogte van 10 procent**

van de koopsom. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. De bankgarantie is afgegeven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan de gemeente de notaris ingevolge deze koopovereenkomst kan verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/gebruik.

6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd en in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en

kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze koopovereenkomst.

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een oorspronkelijk gebruik als: *schoolgebouw met conciërgewoning, thans- in het kader van antikraak - verhuurd aan diverse gebruikers. Koper gaat de onroerende zaak gebruiken als museum voor moderne kunst, ateliers en praktijkruimten op de begane grond en enkele woningen op de verdiepingen.* Dit gebruik wijkt af van het normaal gebruik. Verkoper staat er niet voor in dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor dit specifieke gebruik nodig zijn.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor het normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normaal gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1 Koper is bekend met de aanwezige verontreiniging in de onroerende zaak die beschreven is in het rapport van het bodemonderzoek door *Oranjewoud, de dato december 2002 met kenmerk/projectnummer 15009-132451*. Een kopie van dit rapport is aan partijen ter hand gesteld. De conclusies en aanbevelingen zullen als bijlage aan deze koopovereenkomst worden gehecht.

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 gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering/ sanering van (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuvriendelijke) (vloeistoffen) kan voortvloeien.

6.4.3 Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt (zie asbestinventarisatierapport in de bijlage).

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

6.4.4 Aan verkoper is **niet** bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5 Koper heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6 Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), behoudens *een besluit op basis van Monumentenwet 1988, Overdekte Open Markthal. Zeldzaam voorbeeld van Gietijzer-architectuur, zie hyp4 2847/33 reeks Zwolle d.d. 8 februari 1977 (zie aangehechte bijlage)*. In de akte van levering d.d. 21 februari 2003 is onder artikel 10.1 sub e aangegeven dat de aantekening in de openbare registers van de bewaring in Zwolle dat het op het registergoed staande gebouw aangemerkt is als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 ten onrechte in die registers is opgenomen; blijkens Raadsbesluit van 28 oktober 1996 heeft de Raad van de gemeente Deventer het bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad vastgesteld, blijkens welk bestemmingsplan het registergoed met meer aanliggende onroerende zaken is aangewezen als een beschermd stadsgezicht.

6.7 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.8 Verkoper is **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 (zie ook het vermelde in artikel 6.6);

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (zie ook het vermelde in artikel 6.6);

Verkoper is **wel** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht (zie ook het vermelde in artikel 6.6).

6.9 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.10 Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.11 Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

6.12 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.13 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd *en de canons die verschuldigd zijn geworden*, zijn voldaan.

Vorzover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.14 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Artikel 7 Feitelijke levering/overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het passeren van de akte van levering door de notaris zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, *met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: contract inzake stadsverwarming (zie artikel 18.10).*

7.2 Voorzover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of *gedeeltelijk op zijn verzoek en of initiatief* aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper er voor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;

b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven

of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur(koop)overeenkomsten; en

d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

7.4 Onder de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum juridische levering**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10 Risico-overgang/beschadiging door overmacht.

10.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht danwel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Indien zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4 Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

Artikel 11 Ingebrekestelling/ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van één of meer verplichtingen uit de koopovereenkomst of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel onvoldoende kan beoordelen of er sprake is van tekortschieten - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

11.6 Dit artikel 11 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

Artikel 12 Energielabel.

Gelet op de monumentstatus is aan deze koopovereenkomst geen kopie van een energielabel gehecht.

Artikel 13 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Artikel 14 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **geen** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

Artikel 15 Identiteit partijen.

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden.

~~16.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:~~

~~a. op door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen de onroerende zaak te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;~~

~~b. op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € , zegge **EURO** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan € , zegge **EURO** of een rentepercentage niet hoger dan % zegge **procent** bij de volgende hypotheekvorm:~~

~~Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

~~16.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.~~

~~16.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.~~

~~De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de tweede werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Onder gangbare communicatiemiddelen wordt door partijen uitsluitend verstaan: brief per aangetekende post met handtekening voor ontvangst.~~

~~Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1 onder sub b., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te overleggen. In aanvulling hierop / in afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': een kopie van de aanvraag van de hypotheek alsmede vorenbedoelde afwijzing waarin minimaal vermeld dient te staan de namen van de aanvragers, het gevraagde hypotheekbedrag en de reden(en) van de afwijzing. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~

Artikel 17 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Nadere afspraken.

18.1 Het is verkoper niet bekend of het in artikel 6.3. genoemde gebruik van de onroerende zaak uit onderhavige koopovereenkomst op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat de onroerende zaak gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen. Het is aan koper om op dat punt desgewenst nader onderzoek te verrichten.

- 18.2 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe soortgelijke. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
- 18.3 Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak uit onderhavige koopovereenkomst nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.
- 18.4 In de onroerende zaak zijn een aantal kunstwerken aanwezig, te weten:
- a. het kunstwerk genaamd "Caerus" (1954), gemaakt door Janny Brugman-de Vries, dat thans geplaatst is boven de ingang van het voormalige schoolgebouw;
 - b. de bronzen beelden (kunstwerken), genaamd "Grieks meisje" (1956) en "Romeinse jongen" (1956), gemaakt door Titus Leeser; beide kunstwerken stonden bij de ingang van het schoolgebouw maar staan sinds 2010 tijdelijk bij Buitenhuis De Kleine Noordijk in Twello en zullen naar de locatie bij de ingang van het schoolgebouw terugkeren;
 - c. de glas-in-lood ramen in het trappenhuis van de onroerende zaak (geregistreerd onder inventarisnummer G1467 Cultuur Samenleving circa 1952);
 - d. de pilaar met mozaïek gemaakt door Jo Pessink, in de hal op de begane grond van de onroerend zaak (geregistreerd onder inventarisnummer G1466).
 - e. gipsafdruk bij entree.

De kunstwerken a, c en d behoren tot de kunstcollectie van de gemeente Deventer. Alle kunstwerken vormen tezamen met de onroerende zaak een onlosmakelijk geheel en dienen ongewijzigd te worden gehandhaafd. Deze kunstwerken blijven eigendom van de Gemeente Deventer. Daarom zal gelijktijdig met het notarieel passeren van de akte van levering door de notaris conform te doen gebruikelijke bepalingen met betrekking tot de genoemde

kunstwerken een opstalrecht worden gevestigd. Deze kunstwerken zullen door en voor rekening en risico van de Gemeente verzekerd en onderhouden worden. Eventuele verplaatsing van de kunstwerken kan uitsluitend in overleg met én na schriftelijk verkregen goedkeuring van de Gemeente Deventer geschieden.

Voor alle genoemde kunstwerken zal een bruikleenovereenkomst worden gesloten met de koper c.q. de nieuwe eigenaar van de onroerende zaak. De koper c.q. de nieuwe eigenaar verplicht zich als een goed huisvader te zullen zorgdragen voor de instandhouding alsmede de zichtbaarheid van voornoemde kunstwerken en eventuele schade aan voornoemde kunstwerken alsmede vervreemding van de onroerende zaak tijdig schriftelijk te melden aan de eigenaar van deze kunstwerken, te weten de Gemeente Deventer.

18.5 Bestaande erfdiensbaarheden.

- Koper is ermee bekend en aanvaardt dat met betrekking tot de onroerende zaak uit onderhavige koopovereenkomst een recht van weg bestaat ten laste van het aanliggende (gemeente)gronden teneinde de openbare weg genaamd Kleine Poot te kunnen bereiken, één en ander zoals vermeld in artikel 14.1 van de akte van levering d.d. 21 februari 2003 waarvan een afschrift aan deze koopovereenkomst is gehecht.
- In opdracht van de verkoper is er een erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd.

18.6 Nieuw te vestigen erfdiensbaarheden.

In de notariële akte zullen de navolgende artikelen worden opgenomen:

- a. Bij deze akte worden gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer sectie E, nummer 12314, en ten behoeve en ten laste van de omliggende kadastrale percelen over en weer, zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft, respectievelijk eventueel strijdigheden met het burendrecht worden gelegaliseerd, ondermeer doch niet uitsluitend voor wat betreft het dulden van:
 - de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die van rioleringen en kolken, alsmede kabels ten behoeve van aansluitingen van telefoon, de ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen en andere nutsvoorzieningen;
 - de toevoer van licht en lucht;

- de afvoer van hemel- en gootwater, fecaliën en grondwater (drainage) door riolering of anderszins;
 - van inbalking, inankering en over- en onderbouw.
- b. Bij deze akte worden gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer sectie E, nummer 12314, en ten behoeve en ten laste van de omliggende kadastrale percelen over en weer, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor het heersend erf om van het dienend erf gebruik te mogen maken om onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden te plegen of door derden te laten plegen aan (de opstallen staande op) het heersend erf.

18.7 De aanvraag alsmede de kosten die met de bestemmingswijziging voor de eventueel benodigde bestemmingswijziging samenhangen en/of daaruit voortvloeien, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook (waaronder ondermeer doch niet uitsluitend legekosten, planschadevergoeding etc.) komen geheel voor rekening en risico van koper.

18.8 De aanvraag alsmede de kosten, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor de eventueel benodigde vergunningen en/of overige zaken van publiekrechtelijke aard komen geheel voor rekening en risico van koper.

18.9 Koper is verplicht om zijn plannen voor het voorgenomen gebruik van de *onroerende zaak, zoals omschreven in zijn inschrijvingsbiljet behorende bij de openbare verkoopprocedure betreffende de onroerende zaak, zijnde museum voor moderne kunst, ateliers en praktijkruimten op de begane grond en enkele woningen op de verdiepingen, ongewijzigd, of eventueel gewijzigd met schriftelijke goedkeuring van de gemeente*, gestart te zijn met de uitvoering van de bouw blijkens een meldingsformulier startbouw op grond van de Wabo voor het gehele gebouw vóór 31-12-2019.

Indien koper, na in gebreke te zijn gesteld door verkoper, gedurende twee maanden nalatig is of blijft in de nakoming van voornoemde verplichting, zal koper ten behoeve van verkoper na afloop van de hiervoor genoemde termijn van twee maanden voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van verkoper op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien koper na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van twee maanden alsnog zijn verplichtingen nakomt, is koper desalniettemin gehouden aan verkoper diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

18.10 Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de onroerende zaak tot en met 13 augustus 2018 is aangesloten op de stadsverwarming. Het thans lopende contract met de leverancier van de stadsverwarming eindigt op 13 augustus 2018. Vanaf 14 augustus 2018 kan koper een nieuw contract dienaangaande afsluiten. Mocht koper besluiten om geen stadsverwarming af te nemen dan bestaat de kans dat de huidige warmteleverancier een aantal aan de onroerende zaak ter beschikking gestelde zaken met betrekking tot die stadsverwarming terug wil hebben. Koper verklaart hiermee bekend te zijn, dit te aanvaarden en hieraan mee te werken.

18.11 Het is koper alsmede haar eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel niet toegestaan om de onroerende zaak gedurende de ontwikkel- en realisatieperiode van maximaal 12 maanden, en vervolgens gedurende een periode van 5 jaar, welke ingaat op de dag van juridische levering van de onroerende zaak aan koper, zonder schriftelijke goedkeuring van verkoper te verkopen, te bezwaren met beperkte genotsrechten, te verhuren of onder enige andere titel in gebruik te geven. Aan deze goedkeuring kan verkoper voorwaarden verbinden. De goedkeuring wordt door verkoper in ieder geval verleend als er sprake is van executoriale verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 BW c.q. van een executoriale verkoop door een andere schuldeiser op grond van artikel 3:276 BW c.q. van een verkoop ex artikel 3:174 BW.

In geval koper voornoemd verbod geheel of gedeeltelijk niet nakomt verbeurt koper ten behoeve van verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom (zegge: tien procent van de koopsom), onverminderd het recht van verkoper om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

18.12 Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien vóór of uiterlijk op **31 juli 2018** ten aanzien van de onroerende zaak uit onderhavige koopovereenkomst het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer geen besluit heeft genomen waarin toegestemd wordt de onroerende zaak *definitief* aan koper te gunnen/verkopen. ~~Het gestelde onder 16.3 is van overeenkomstige toepassing op onderhavig artikel.~~

Bijlagen:

- kadastrale registratie en kadastraal plan
- plattegrond(en)
- eigendomsbewijs d.d. 21 februari 2003
- akte 2847/33 d.d. 8 februari 1977 (Register van beschermde Monumenten)
- bodeminformatie van Bodematlas Provincie Overijssel d.d. 17-10-2017
- bodemonderzoek door Oranjewoud, d.d. december 2002 met kenmerk/projectnummer 15009-132451
- erfdienstbaarhedenonderzoek d.d. 19-10-2017
- asbestinventarisatierapport d.d. 19-10-2017
- uittreksel(s) handelsregister KvK van verkoper en koper

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

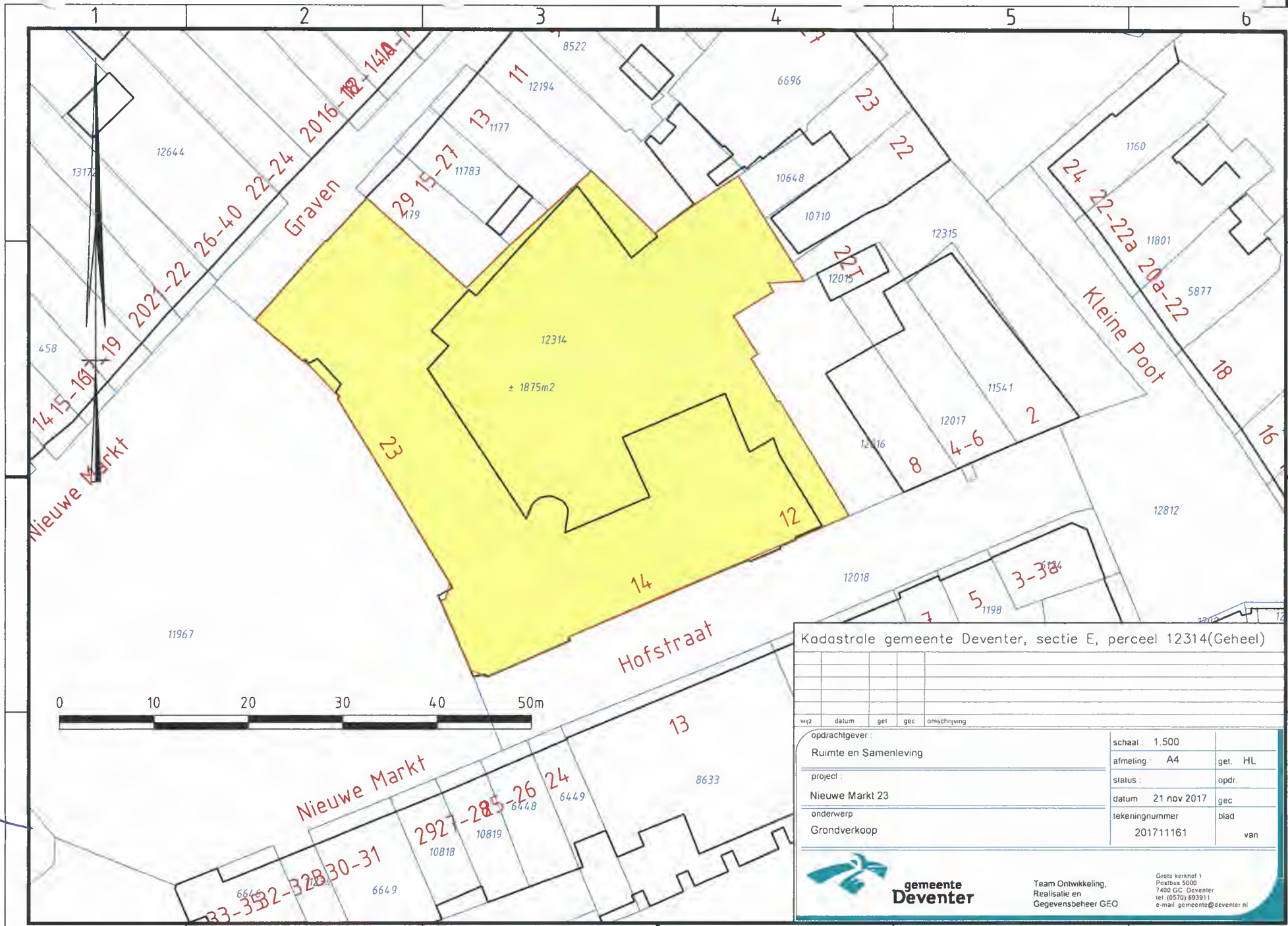
Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend:

Plaats: Plaats:

Datum: Datum:

.....
(handtekening verkoper)

.....
(handtekening koper)



Kadastrale gemeente Deventer, sectie E, perceel 12314(Geheel)

wijz	datum	get	gec	omschrijving
Opdrachtgever :				
Ruimte en Samenleving			schaal :	1.500
project :			afmeting :	A4
Nieuwe Markt 23			get.	HL
onderwerp			status :	opdr.
Grandverkoop			datum	21 nov 2017
			gec	
			tekeningnummer	blad
			201711161	van



Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

Grote kerhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel (0570) 693911
e-mail gemeente@deventer.nl