

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

koopovereenkomst Brink 69/70

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000172	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	05-02-2019
Datum	05-02-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

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

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	30-01-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	29-01-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	30-01-2019
wethouder	28-01-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-02-06

Bijlagen

1. koopovereenkomst
2. verkoopbesluit
3. persbericht

B & W d.d.: 05-02-2019

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan de heer A.B.Lagerweij het pand, plaatselijk bekend Brink 69/70, te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11054 (ged.) met een oppervlakte van 1124 m2, een en ander zoals overeengekomen in de ondertekende koopovereenkomst;
- 2 hiervoor het bijgevoegd verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen in de volgende kwartaalrapportage;
- 4 de raadsmededeling vast te stellen en (met de overeenkomst) aan te bieden aan de raad;
- 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 overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
- 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

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In de vergadering van 11 september 2018 heeft uw college ingestemd met het voornemen om het pand Brink 69/70 voorlopig te gunnen aan de heer A.B. Lagerweij h.o.d.n. Vastgoed VBN. Op 10 oktober 2018 heeft de raad de gelegenheid gehad om wensen en bedenkingen te geven.(notanummer 2018-001472).

Op 30 oktober 2018 heeft uw college, met inachtneming van de wensen en bedenkingen van de raad, ingestemd met de voorlopige gunning aan de heer A.B. Lagerweij h.o.d.n. Vastgoed VBN (notanummer 2018-001775)

Het plan om in een deel van het pand een museum en woningen te realiseren en de mening van de stad hierover, zijn mede doorslaggevend geweest voor uw besluit.

Inmiddels is met koper de heer A.B. Lagerweij overeenstemming bereikt over de verkoop en de voorwaarden en deze zijn verwoord in bijgevoegde en door koper ondertekende koopovereenkomst. In de bijlage van deze nota treft u de definitieve versie van deze koopovereenkomst aan.

Bij de voorlopige gunning is aangegeven dat de overeenkomst uiterlijk 1 februari door koper getekend moet zijn. Koper heeft de koopovereenkomst ondertekend en het verzoek aan uw college is om een besluit over de verkoop te nemen.

Beoogd resultaat

Verkoop van het pand waardoor een niet-functioneel bezit van de gemeente wordt afgestoten. Hierdoor worden de jaarlijkse lasten minder en komt de opbrengst, na aftrek van kosten, ten goede als financiële bijdrage voor de nieuwe bibliotheek.

Kader

- Kadernota Vastgoed
- Nota Grondbeleid 2013
- Raadsbesluit nummer 549574 d.d. 6-7-2011
- B&W Besluit nummer 2017-000809 d.d. 12 juni 2017 (Vaststellen verkoopprocedure)
- B&W Besluit nummer 2017-002012 d.d. 12-12-2017 (Vaststellen biedboek)
- B&W Besluit nummer 2018-000861 d.d. 15-05-2018 (Vaststellen geselecteerde inschrijvers voor gunningsfase)
- B&W Besluit nummer 2018 -001472 d.d. 11-09-2018 (Voornemen voorlopige gunning)
- B&W Besluit nummer 2018-001775 d.d. 30-10-2018 (Voorlopige gunning)

Argumenten voor en tegen

De raad heeft de volgende wensen en bedenkingen meegegeven:

1. Het toilet voor minder valide personen blijft toegankelijk.
2. De energieneutraliteit blijft prioriteit. De doelstelling rondom Duurzaamheid 2030 blijven overeind.
3. Het museum dat in het pand komt is passend bij de stad Deventer.
4. Er komt een boeteclausule in het koopcontract. Bij het bedrag van de boete wordt rekening gehouden met de principes redelijkheid en billijkheid.

5. Er komt een raadsmededeling richting raad zodra er nieuws rondom de voortgang van dit proces te melden is.
6. Het afgesloten koopcontract gaat ter informatie richting raad.
7. In het eerste kwartaal van 2019 gaat het college met de raad in gesprek over hoe in de toekomst omgegaan wordt met privaatrechtelijke rechtshandelingen in relatie tot de raad.

De koopovereenkomst is met in achtneming van de wensen en bedenkingen van de raad uitgewerkt. Er zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over:

- de bestemmingsplanprocedure welke uiterlijk op 1 mei 2019 moet kunnen worden opgestart doordat er een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging bij gemeente beschikbaar is.
- Er is een recht van opstal opgenomen voor het toilet voor minder-validen en er zijn afspraken gemaakt dat deze altijd toegankelijk is:
- er is een inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van maatregelen duurzaamheid;
- het kostenverhaal voor de planologische procedure is opgenomen;
- In de overeenkomst is een realisatieplicht opgenomen voor het plan (museum en woningen)
- De levering van het pand vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan.
- Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper.
- Bij niet nakomen van afspraken is er een boete-clausule opgenomen.

Gemeente kan geen eisen stellen aan soort van het museum dat in het pand gevestigd wordt. Dat is ter uitwerking en beoordeling aan koper.

Extern draagvlak (partners)

Met de heer A.B. Lagerweij is wilsovereenstemming bereikt over de aankoop van het pand. Hiertoe is een koopovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 1.400.000,--. De juridische en feitelijke levering zal conform de bepalingen uit de uitvraag plaatsvinden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De peiling van de voorkeur voor een plan laat zien dat de inwoners van Deventer een voorkeur uitspreken voor de partij met wie overeenstemming is bereikt over de koopovereenkomst en u in een eerdere fase voorlopig gegund heeft.

Financiële consequenties

Door de verkoopopbrengst van 1.4 mln. k.k. en door de eerder voor de nieuwbouw in reserves gestalde stelposten en het restant van de beschikbare stelpost 2018 in te zetten, is de benodigde dekking voor de nieuwbouw bibliotheek Stromarkt geborgd. De kosten voor eventuele wijziging van het bestemmingsplan en overige mogelijk bijkomende kosten zijn voor de koper.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming zal verkoper uiterlijk 1 mei 2019 een aanvraag wijziging bestemmingsplan indienen. Levering vindt plaats na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	koopovereenkomst Brink 69/70		
Mededelingennr	2019-000172	Portef.houder	Weth. Kolkman
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	5 februari 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In de vergadering van 11 september 2018 heeft het college ingestemd met het voornemen om het pand Brink 69/70 voorlopig te gunnen aan de heer A.B. Lagerweij h.o.d.n. Vastgoed VBN. Op 10 oktober 2018 heeft uw raad de gelegenheid gehad om wensen en bedenkingen te geven (notanummer 2018-001472).

Op 30 oktober 2018 heeft uw college, met inachtneming van de wensen en bedenkingen van de raad, ingestemd met de voorlopige gunning aan de heer A.B. Lagerweij h.o.d.n. Vastgoed VBN (notanummer 2018-001775)

Inmiddels is met koper de heer A.B. Lagerweij overeenstemming bereikt over de verkoop en de voorwaarden. In de bijlage van deze nota treft u de definitieve versie van deze overeenkomst aan. Het college heeft op 5 februari 2019 besloten tot verkoop van het pand Brink 69/70 aan verkoper.

2. Kader

- Kadernota Vastgoed Nota Grondbeleid 2013
- Raadsbesluit nummer 549574 d.d. 6-7-2011
- B&W Besluit nummer 2017-000809 d.d. 12 juni 2017 (Vaststellen verkoopprocedure)
- B&W Besluit nummer 2017-002012 d.d. 12-12-2017 (Vaststellen biedboek)
- B&W Besluit nummer 2018-000861 d.d. 15-05-2018 (Vaststellen geselecteerde inschrijvers voor gunningsfase) B&W Besluit nummer 2018 -001472 d.d. 11-09-2018 (Voornemen voorlopige gunning)
- B&W Besluit nummer 2018-001775 d.d. 30-10-2018 (Voorlopige gunning)

3. Kern van de boodschap

Er is overeenstemming bereikt met koper de heer A.B. Lagerweij over de koopovereenkomst en het college heeft op 5 februari 2019 besloten tot verkoop.

4. Nadere toelichting

De koopovereenkomst is met in achtneming van de wensen en bedenkingen van de raad uitgewerkt. Er zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over:

- de bestemmingsplanprocedure welke uiterlijk op 1 mei 2019 moet kunnen worden opgestart doordat er een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging bij gemeente beschikbaar is.
- Er is een recht van opstal opgenomen voor het toilet voor minder-validen en er zijn afspraken dat deze altijd toegankelijk is;
- er is een inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van maatregelen duurzaamheid;
- het kostenverhaal voor de planologische procedure is opgenomen;
- In de overeenkomst is een realisatieplicht opgenomen voor het plan (museum en woningen)
- De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan.
- Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper.
- Bij niet nakomen van afspraken is er een boete-clausule opgenomen.

Gemeente kan geen eisen stellen aan soort museum dat in het pand gevestigd wordt. Dat is ter uitwerking en beoordeling aan koper.

De koopovereenkomst is uitgewerkt met in acht neming van de door uw raad in oktober 2018 meegegeven wensen en bedenkingen:

1. Het toilet voor minder valide personen blijft toegankelijk.
2. De energieneutraliteit blijft prioriteit. De doelstelling rondom Duurzaamheid 2030 blijven overeind.
3. Het museum dat in het pand komt is passend bij de stad Deventer.
4. Er komt een boeteclausule in het koopcontract. Bij het bedrag van de boete wordt rekening gehouden met de principes redelijkheid en billijkheid.
5. Er komt een raadsmededeling richting raad zodra er nieuws rondom de voortgang van dit proces te melden is.
6. Het afgesloten koopcontract gaat ter informatie richting raad.
7. In het eerste kwartaal van 2019 gaat het college met de raad in gesprek over hoe in de toekomst omgegaan wordt met privaatrechtelijke rechtshandelingen in relatie tot de raad.

Besluit nr. : 2019-000172 Deventer, 5 februari 2019
Team : PRO

Burgemeester en wethouders van Deventer,

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

BESLUITEN

1. te verkopen aan de heer A.B. Lagerweij het pand (voormalige bibliotheek), plaatselijk bekend Brink 69/70 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11054 (ged.) met een oppervlakte van circa 1124 m², een en ander zoals overeengekomen in de ondertekende koopovereenkomst;
2. dit verkoopbesluit vast te stellen;
3. de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen in de volgende kwartaalrapportage.

Aldus besloten in de vergadering van 5 februari 2019,

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



M.A. Kossen



R.C. König

KOOPOVEREENKOMST

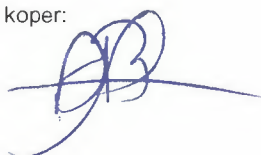
Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet vertegenwoordigd door de heer R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 februari 2019 met nr. 2019-000172, hierna te noemen: "de gemeente",
2. De heer A.B. Lagerweij, handelend onder de naam Vastgoed VBN, Oysedwarweg 3, 7384 CE Wilp, hierna te noemen de koper,

in overweging nemende dat:

- a. de gemeente eigenaar is van de voormalige bibliotheeklocatie plaatselijk bekend gemeente Brink 69/70 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E met nummer 11054 (ged.), hierna: het pand;
- b. de gemeente het pand te koop heeft gezet met een openbare verkoopprocedure die is gestart op 15 december 2017;
- c. Voor de verkoop van het pand een biedboek d.d. december 2017 (bijlage 2) is opgesteld waarin de spelregels staan beschreven waarbinnen de verkoop moet plaatsvinden;
- d. koper met inschrijving d.d. 15 maart 2018 op persoonlijke titel heeft ingeschreven op aankoop van het pand;
- e. koper met de inschrijving d.d. 15 maart 2018 te kennen heeft gegeven het pand te willen kopen om o.a. een fietsenstalling, een museum, dienstverlening, detailhandel, leisure en appartementen te realiseren;
- f. koper met het besluit d.d. 11 september 2018 met 3 andere partijen is geselecteerd om het plan verder uit te werken naar een presentabel plan voor presentatie aan de stad;
- g. koper de inschrijving na deze selectie verder heeft uitgewerkt naar een presentabel plan voor de stad.
- h. koper zijn plan heeft gepresenteerd op 5 juli 2018;
- i. het plan van koper betreft het realiseren van een museum (met museumwinkel) en horeca op de begane grond, eerste etage en kelder, winkels en ateliers op de begane grond aan de Kleine Overstraat en woningen op begane grond en alle verdiepingen (hierna: het plan);
- j. het plan in de beoordeling en in de peiling van de stad het hoogste heeft gescoord en gemeente met haar besluit d.d. 6 november 2018 heeft besloten het pand voorlopig te gunnen aan koper onder de voorwaarde dat de koopovereenkomst uiterlijk op 1 februari 2019 is gesloten.
- k. voor het pand het bestemmingsplan 'Binnenstad' geldt en het planologische kader geschikt moet worden gemaakt ten behoeve van het plan;
- l. de eigendomsoverdracht van het pand plaats vindt nadat het bestemmingsplan ter plaatse van het verkochte zodanig onherroepelijk voor het plan van koper;
- m. het pand door en voor rekening van koper zal worden ontwikkeld om het plan mogelijk te maken;
- n. voor de realisatie van het plan medewerking van de gemeente noodzakelijk is en dat daarmee op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

1

- o. de gemeente zich bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan het plan onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de koper worden aanvaard;

zijn overeengekomen als volgt:

- I. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
Het pand, plaatselijk bekend Brink 69/70 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11504 (ged.), zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening (bijlage 1) met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers, hierna ook te noemen het verkochte;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van koper te komen tot de levering van het pand waardoor ontwikkeling en realisatie van het plan door koper mogelijk is, zoals omschreven in artikel 7.1, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe werkt koper voor eigen rekening en risico het plan verder uit waardoor het voldoet aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 2 Koopsom

- 2.1. De koopsom bedraagt € 1.400.000,00, (zegge: éénmiljoenvierhonderdduizend euro) exclusief overdrachtsbelasting kosten koper. De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 2.2. Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in artikel 3 lid 1 gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf 2 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling, naast de bepalingen in artikel 16 en 18. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 3.1 De levering van het pand vindt plaats uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat nodig is voor het plan.

De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van een notaris bij Slaghekke notariaat te Twello.

- 3.2 De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 3.3 De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf



- 3.4 Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.
- 3.5 De koper kan het verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen.
- Ingeval de koper het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 3.6 Bij overtreding door koper van het bepaalde in 3.5 is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 16 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 3.7 Indien ingevolge lid 3.5 sprake is van vervroegde ingebruikgeving dienen in voorkomend geval afspraken gemaakt te worden omtrent de datum van verschuldigheid van overdrachtsbelasting en een eventuele boete van de fiscus. In geval van vervroegde ingebruikneming vervalt de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 18.2 onder b.
- 3.8 Koper heeft aan gemeente de wens te kennen gegeven in verband met de voorgenomen ontwikkeling vóór de datum van levering van het verkochte, het verkochte te kunnen bezichtigen. Koper en de gemeente verklaren bij deze:
- Alleen in onderling overleg met en goedkeuring van Managing Partner Vastgoedbeheer koper toegang kan krijgen ten behoeve van deze bezichtigingen.
 - Schade aan het verkochte die ontstaat of voortvloeit uit de bezichtigingen is voor rekening en risico van koper voorzover deze schade kan worden toegerekend aan bezichtiging.
 - Voorzover door de koper bij de uitvoering van de bezichtigingen gebruik wordt gemaakt van (de diensten van) derden, is koper jegens de gemeente aansprakelijk voor alle schade die deze derden aan het verkochte of het gebouw waar het deel van uitmaakt zouden veroorzaken.

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

- 4.1 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 1 februari 2019** een schriftelijke door een ~~bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van ter hoogte van 10 procent (10%) van de koopsom, zijnde een bedrag van € 140.000,-- (zegge: honderd en veertigduizend euro). Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause 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 18 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 18.7 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.

- 4.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 18 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.
- 4.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 4.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 16.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

- 5.1 Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 5.2 Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 5.3 Het is de gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel andere dan de thans bekende aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt uitgesloten.
- 5.4 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is een verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoeken zijn vastgelegd in een bij het biedboek behorend rapport van Tauw "Verkennend bodemonderzoek Brink 69-70 Deventer d.d. 20 november 2017. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit rapport en vrijwaart de gemeente voor alle eventuele aanspraken.
- 5.5 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.



- 5.6 Koper is ermee bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Het rapport "Asbestinventarisatie 171346 versie 1.0 van Gebouweninspectie Nederland d.d. 6 oktober 2017 zal als bijlage 4 toegevoegd worden aan deze overeenkomst. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien
- 5.6a. Voorzover aan de gemeente bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. Koper vrijwaart de gemeente 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.
- 5.7 Verschil tussen de werkelijke en de onder I opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 5.8 Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.
- 5.9 Koper verklaart er mee bekend te zijn dat het verkochte deels meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Tenzij de gemeente de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat de gemeente niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De bouwkundige staat van het pand is vermeld in het rapport "Conditiebepaling hoofdelementen van Parkstad inspecties 5005475.10.2". Dit rapport is als bijlage 3 opgenomen in deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit rapport en vrijwaart de gemeente voor alle eventuele aanspraken. De gemeente heeft in aanvulling op het hierboven genoemd rapport geconstateerd dat de stookruimte niet voldoet aan de wettelijk gestelde eisen gezien het opgesteld vermogen van de huidige cv-installatie.
- 5.10 Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid ten gevolge van schade als gevolg van de aanwezigheid van deze materialen uit.
- 5.11 Koper is ermee bekend dat de gemeente het verkochte 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, 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.
- 5.12 Koper is ermee bekend dat het pand op het moment van tekenen van de koopovereenkomst in gebruik is gegeven aan een partij teneinde kraak te voorkomen. Het pand wordt normaal gebruikt waarbij normale veroudering aan de orde kan zijn.
- 5.13 Koper is ermee bekend dat het pand Brink 69 en 70 onderdeel uit maken van een belangrijke historische plek binnen het centrum van Deventer. Nummer 69 is een



Rijksmonument en beschermd in de zin van de Erfgoedwet. Nummer 70 is een naoorlogs gebouw met cultuurhistorische waarden. Beide panden liggen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Deventer.

- 5.14 De gemeente heeft in het kader van het Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten 2013 nog recht op een laatste bijdrage. Dit bedrag zal in februari van dit jaar overgemaakt worden. De gemeente Deventer zal dit bedrag gebruiken voor het herstel van de gemeenschappelijke dakgoten met huisnummer 68.

Artikel 6 Kosten van overdracht

- 6.1. Alle kosten, overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de koper.
- 6.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 7: Verplichtingen van de koper

7.1 Algemeen

- 7.1.1 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met realisatie van het plan, geschieden door en voor rekening en risico van de koper, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen. Hieronder wordt met name begrepen het wijzigen van de bestemming, het laten uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken en het aanvragen van alle benodigde vergunningen.
- 7.1.2 De koper dient bestaande openbare ruimte c.q. openbare voorzieningen buiten het verkochte voor zover beïnvloed door realisatie van het plan, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen. Een en ander voor zover hier in de door de gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen wordt dit direct door de koper aan de gemeente gemeld.
- 7.1.3 De benodigde onderzoeken ten behoeve van een bestemmingsplan en de bouw- en inrichtingsplannen worden voor rekening en risico van koper uitgevoerd. De rapporten daarvan worden de gemeente tijdig en om niet aangeleverd ten behoeve van de planologische procedures.

7.2 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 7.2.1 Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het oorspronkelijk gebruik, zijnde het voormalige gebruik als bibliotheek. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen ten behoeve van de realisatie van het plan. Dit gebruik wijkt af van het normaal gebruik. De gemeente staat er niet voor in dat het verkochte bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor dit door de koper beoogde gebruik nodig zijn.



7.2.2 Koper verplicht zich:

- a. het perceel te gebruiken voor minimaal een museum op de begane grond en eerste etage (zijde Brink) en woningen en eventueel horeca en ateliers en winkels op de begane grond (zijde kleine Overstraat) overeenkomstig een onherroepelijk bestemmingsplan en dat met in achtneming van de regels van het bestemmingsplan te gebruiken;
- b. indien voor het plan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zo spoedig mogelijk, echter **uiterlijk 1 mei 2019** een voldoende complete en ontvankelijke aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan voor de functies museum, horeca, ateliers en wonen in te dienen, zodat naar het oordeel van de gemeente deze zodanig is onderbouwd, dat de procedure van artikel 3.1 Wro kan worden gevolgd;
Indien aantoonbaar door eisen uit wet- en regelgeving voor onderzoeken, de aanvraag bestemmingsplan niet compleet kan worden gemaakt, geldt een opschortende werking van deze termijn tot aan de datum dat de onderzoeken, binnen de wettelijke kaders geleverd kunnen worden (bijvoorbeeld jaarrond onderzoek ecologie). Partijen zullen nadere afspraken maken over de dan geldende termijn;
- c. binnen 3 maanden, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zoals aangegeven onder sub a, een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van het plan bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
- c. uiterlijk 6 maanden nadat de onder c. bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aanvang te maken met realisatie van het plan;
- d. de realisatie van het plan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en volledig af te ronden.

7.2.3 Het is koper alsmede haar eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel niet toegestaan om het verkochte binnen een periode van 5 jaar na levering 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.

7.2.4 De goedkeuring als bedoeld in artikel 7.2.3. 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 en in geval van verkoop of bezwaring door koper aan een derde die uitvoering wenst te geven aan het plan met inachtneming van de bepalingen in artikel 14.3 en 14.4.

7.2.5 Koper spant zich in om het pand te (her)ontwikkelen met maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheidsambities van gemeente.

Artikel 8: Verplichtingen van de gemeente

- 8.1 Het bestemmingsplan Binnenstad is vigerend. Voorzover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de benodigde procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het plan;
- 8.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op toetsen en in procedure brengen van het verzoek van koper voor bestemmingswijziging en de beleidsmatige onderbouwing van de planologische herziening.



Artikel 9 Kosten (anterieure bepalingen)

9.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met het plan komen voor rekening en risico van de koper. De koper is vanwege het in procedure brengen van het bestemmingsplan een bijdrage aan de gemeente verschuldigd (prijsspeil van het moment van uitvoeren):

- In procedure brengen van door koper aangeleverd bestemmingsplan € 21.384,-
- 20 uur procesbegeleiding € 2.380,-

Totaal exploitatiebijdrage € 23.764,-

De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van B.T.W.

9.2 De door de koper aan de gemeente te vergoeden kosten dienen te worden voldaan na facturering door de gemeente. Voor de kosten als bedoeld in artikel 9.1 wordt direct na het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging een factuur verzonden.

9.3 Naast de in artikel 9.1 bedoelde kosten komen de kosten van de behandeling van zienswijzen, daarbij eventueel behorende aanpassing van het plan en beroepsprocedures voor rekening van de koper. Koper wordt te zijner tijd voorafgaande aan de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte gesteld van de kosten. Aan koper wordt een factuur verzonden.

9.4 Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen of parkeerbijdrage anders dan hierboven zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de koper, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

9.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de koper.

Artikel 10 Voorbehouden Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

10.1 De gemeente behoudt bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zodat geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst is of zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.

10.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan



plaatsvinden, behoudt de gemeente zich het recht voor in overleg met koper de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.

Artikel 11 Energielabel

Gelet op de monumentstatus van een deel van het pand is er aan deze koopovereenkomst geen kopie van een energielabel gehecht. Indien voor het overig deel van het pand wel een energielabel benodigd is, dan zal de gemeente ervoor zorgen dat het origineel hiervan bij de juridische levering aan koper wordt verstrekt.

12 Vestiging opstalrecht ten behoeve van toilet voor mindervaliden van de gemeente

12.1 De koper verleent, voor zover daartoe bevoegd krachtens de in artikel 3 bedoelde levering en aldus als grondeigenaar, hierna te noemen; "grondeigenaar", voor onbepaalde tijd, maar in ieder geval voor de tijd dat het openbare mindervalide toilet en toebehoren (hierna; miva-toilet) vanuit zijn functie noodzakelijk is –dit ter beoordeling van de gemeente-, een recht van opstal aan de gemeente gelijk de gemeente aanvaardt, als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het aanleggen, hebben, onderhouden, vervangen en verwijderen van een miva-toilet met toebehoren zoals riool en installatie op en in het kadastrale perceel, gemeente Deventer, sectie E, nummer 11504 (ged.), hierna te noemen: "het perceel met opstal";

De gemeente is aan de grondeigenaar geen retributie verschuldigd en overigens gelden de navolgende bepalingen.

12.2 Inhoud en gebruik van het opstalrecht

12.2.1 Mindervaliden kunnen te allen tijden het miva-toilet betreden en gebruiken. Daarnaast hebben gemeente en door haar in verband met de uitvoering van het werk aan te wijzen derden, het recht om het miva-toilet met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen te betreden en te gebruiken voor in 12.1 genoemde werkzaamheden.

12.2.2 De grondeigenaar zal op, respectievelijk ter plaatse van het miva-toilet geen ~~bouwwerken oprichten, goederen opslaan, toegang beperken, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulk een handeling, zonder voorafgaand overleg en verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente.~~ De grondeigenaar zal geen bewerkingen aan het miva-toilet verrichten die het gebruik van het miva-toilet beperken of schade kunnen veroorzaken aan het miva-toilet en toebehoren in het perceel.

12.3 Vestiging van het opstalrecht

12.3.1 De verplichting als hiervoor genoemd wordt door partijen aangemerkt als een kwalitatieve verplichting, zodat overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek deze verplichting, nadat het afschrift van de betreffende notariële akte in de openbare registers zal zijn ingeschreven, zullen overgaan op diegenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede aan deze verplichtingen gehouden zullen zijn.



12.4 Beëindiging opstalrecht

12.4.1 Het zakelijk recht van opstal geldt voor onbepaalde tijd, maar in elk geval gedurende de tijd dat het miva-toilet vanuit zijn functie noodzakelijk is, dit ter beoordeling van de gemeente. Als het miva-toilet overbodig is, verplicht de gemeente zich de grondeigenaar schriftelijk mededeling te doen dat zij geen gebruik meer zal maken van het zakelijk recht.

De gemeente verplicht zich in dat geval het miva-toilet te verwijderen. De gemeente zal na het vervallen van het recht de overschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore namens partijen doen royeren, waartoe de grondeigenaar bij deze aan de gemeente machtiging verleent. Partijen komen overeen dat de eigendom van het miva-toilet met toebehoren bij de gemeente berust, de gemeente heeft geen recht op vergoeding, als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

12.4.2 Het zakelijk recht is van de zijde van de grondeigenaar niet opzegbaar.

12.4.3 Op verzoek van grondeigenaar kunnen partijen in overleg treden over verplaatsing van het zakelijk recht ten behoeve van het Miva-toilet onder voorwaarde dat te allen tijde een miva toilet toegankelijk is vanaf de Kleine Overstraat, e.e.a. ter beoordeling van gemeente. Uitsluitend met schriftelijke goedkeuring kan verplaatsing van het opstalrecht in gang worden gezet. Gemeente kan nadere voorwaarden stellen aan deze goedkeuring. De kosten voor eventuele verplaatsing van het opstalrecht zijn voor rekening van grondeigenaar.

12.5 Schade

12.5.1 Schade aan het miva-toilet en toebehoren als gevolg van uitvoering van werkzaamheden op het perceel worden op kosten van de grondeigenaar hersteld.

12.5.2 De gemeente vrijwaart de grondeigenaar voor aansprakelijkheid voor schade die in verband met de aanwezigheid van het miva-toilet en toebehoren aan derden zal worden toegebracht, met uitzondering van die schade die is ontstaan door grove nalatigheid, opzet of schuld toegebracht door de grondeigenaar.

12.5.3 De grondeigenaar verplicht zich om schade aan het miva-toilet en toebehoren, of lekkage daarvan, zo spoedig mogelijk na constatering aan de gemeente te melden.

12.5.4 De gemeente is gehouden, indien vervangingswerkzaamheden worden uitgevoerd of verwijdering van het miva-toilet en toebehoren plaatsvindt, dan optredende schade onverwijld voor haar rekening te herstellen.

12. a. Aanvullende bepalingen t.b.v. de aanwezige kunstwerken

12a.1 In het verkochte zijn een tweetal kunstwerken aanwezig, te weten:

- a. Het mozaïek boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat, gemaakt door Daan Weijl;
- b. Het beeld (naam onbekend) staande in de binnentuin van de Brink 70.

12a.2 Deze kunstwerken vormen tezamen met het verkochte een onlosmakelijk geheel en dienen als kunstwerk ongewijzigd te worden gehandhaafd.

12a.3 Deze kunstwerken blijven eigendom van de gemeente Deventer en zullen door en



voor rekening en risico van de gemeente verzekerd en onderhouden worden. Dit eigendom zal geregeld worden door een opstalrecht. Bij het notarieel passeren van de akte van levering zal door de notaris conform te doen gebruikelijke bepalingen met betrekking tot de genoemde kunstwerken een opstalrecht worden gevestigd.

12a.4 Eventuele verplaatsing van de kunstwerken door de koper kan uitsluitend in overleg met en na schriftelijk verkregen goedkeuring van de gemeente Deventer geschieden.

12a.5 Voor de genoemde kunstwerken zal een bruikleenovereenkomst worden gesloten met de koper. De koper verplicht zich als een goed huisvader te zullen zorgdragen voor de instandhouding alsmede de zichtbaarheid van voornoemde kunstwerken en eventuele schade aan voornoemde kunstwerken tijdig schriftelijk te melden aan de gemeente.

12b Erfdienstbaarheden/opstalrecht

12b.1a In de akte van levering zullen voorts, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:
- de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;

12b.1.b alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

13.1 Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 3 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

13.2 Deze verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting in de notariële akte vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

13.3 Koper dient te dulden dat, na daarover in kennis te zijn gesteld, ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

14 Kettingbeding

14.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 3 en 4 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht



woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer aantoonbaar geleden schade te vorderen.

- 14.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 3 en lid 4 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan:
- 14.3 De koper verplicht zich in het verkochte het plan te realiseren en het verkochte voor dit doel te gebruiken. Verhuur of verkoop van onderdelen van het verkochte is alleen toegestaan na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.
- 14.4 De in artikel 14.3 genoemde verplichting c.q. kettingbeding wordt voor een periode van 10 jaar na datum eigendomsoverdracht aan koper de heer A.B. Lagerweij gehandhaafd. Bij niet nakoming van deze verplichting is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 15.1 Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de koper het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.
- 15.2 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de koper hiervan in kennis te stellen.
- 15.3 Vanaf het moment dat het verkochte, vóór het in deze overeenkomst bepaalde tijdstip van eigendomsoverdracht, door de gemeente aan de koper feitelijk ter beschikking is gesteld, is koper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, de gemeente hiervan in kennis te stellen.
- 15.4 Indien vóór het tijdstip van levering-blijkt dat het verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd heeft de koper het recht de overeenkomst te ontbinden, tenzij:
- a. De koper niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval gemeente aan de koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden danwel;
 - b. Gemeente verklaart de schade voor de in dit artikel genoemde datum van levering te zullen herstellen. De levering zal alsdan -zodanig- worden opgeschort. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de koper geen gebruik van dit recht dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.



15.5 Het in lid 1. gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, niet zijnde een saneringsbevel, welke zullen worden uitgebracht in de periode tot na het ondertekenen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van eigendomsoverdracht. De kosten verbonden aan de nakoming van voorschriften zullen voor rekening zijn van de koper, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 16 Niet nakoming, boetebedingen

16.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de benadeelde partij besluiten de andere partij een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.

16.2 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

16.3 Naast de bedoelde boete kan benadeelde partij een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 1.000,- per dag bedragen.

16.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de benadeelde partij het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

17 Voorbehoud financiering

17.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op **30 maart 2019** haar aanvraag voor de benodigde financiering voor aankoop van het pand bij een in Nederland gevestigde geldverstrekende instelling wordt afgewezen. Koper is verplicht zich schriftelijk tot de gemeente te wenden om deze bepaling in te roepen en de gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen van een daartoe erkende geldverstrekende (bank)instelling te overleggen. Deze verplichting van koper geldt als een plicht in de zin van artikel 16.

Artikel 18 Ontbinding

18.1 Deze koopovereenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit. Een verzoek om een besluit tot verkoop wordt zo spoedig als mogelijk na tekenen van de koopovereenkomst door koper, aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

18.2 Deze overeenkomst kan - naast het geval van toerekenbare tekortkoming - worden beëindigd in de volgende gevallen:

a Ingeval koper in de periode vóór het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.



- b in geval het bestemmingsplan voor het plan (niet zijnde de omgevingsvergunning voor activiteit bouw) niet onherroepelijk wordt en partijen na redelijk overleg, niet tot overeenstemming komen over een aanpassing van het vereiste planologische kader, zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 18.3 indien een van de partijen na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen nalatig is of blijft in de nakoming van een of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan nalatige.
- 18.4 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 rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van 50% 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.
- 18.5 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 18.3 vermelde termijn van 14 dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.3. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van vijftig procent (50%) 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.
- 18.6 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van 14 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 18.7 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- indien koper een boete is verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 16 of 18, 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;
 - indien verkoper een boete is verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 16 of 18, 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;
 - indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - 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.



18.8 Aan een ontbinding op grond van artikel 18.1 tot en met 18.7 ontleent koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst. In het geval van ontbinding op grond van artikel 18.2 sub b ontvangt koper de waarborgsom terug, dan wel vervalt de bankgarantie.

BIBOB

18.9 Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.
De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

18.10 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van een enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van een enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

18.11 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 19 Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf



Artikel 20: Actieve openbaarheid overeenkomst ex artikel 6.24 Wro

- 20.1 Koper is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 20.2 Koper is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 21: Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 21.1 Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 21.2 Het in lid 1 bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst onverlet.

Artikel 22 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.

Artikel 23 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

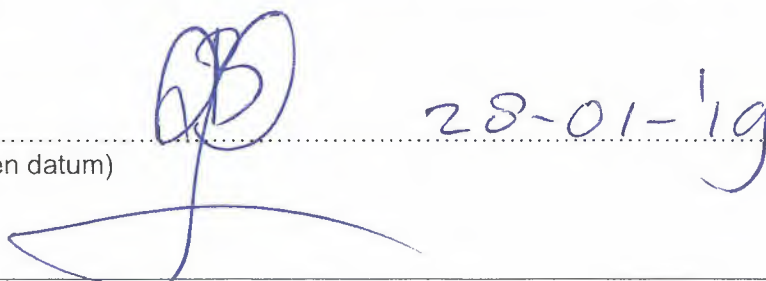
Artikel 24 Bijlagen:

1. verkooptekening
2. Biedboek
3. rapport "Conditiebepaling hoofdelementen van Parkstad inspecties 5005475.10.2".
4. rapport "asbest onderzoek"
5. rapport "bodemonderzoek"

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op

De koper:

.....
(handtekening en datum)

Handwritten signature and date: 28-01-19

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

Handwritten signature

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,

.....
(handtekening en datum)

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf



Persbericht
1 februari 2019

Oude bieb verkocht voor ontwikkeling museum en woningen

In september kwam het plan van Vastgoed VBN als beste uit de bus voor de Brink 69/70. Het pand is nu verkocht aan Vastgoed VBN en er is afgesproken dat zij voor 1 mei een begin maken met de bestemmingsplanprocedure. Het openbare toilet voor invaliden blijft altijd toegankelijk. Ook spant de nieuwe eigenaar zich in om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken.

Vastgoed VBN wil een museum (met museumwinkel), horeca en winkels en ateliers op de begane grond aan de Kleine Overstraat. Verder komen er woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen. De kleine Overstraat wordt levendiger door openingen in de gevels en met een toegang tot de binnentuin.

Mening inwoners

De inwoners van de stad konden via een peiling op internet een voorkeur voor één van de vier plannen aangeven. Ook tijdens de informatieavond konden bezoekers via een formulier aangeven welk plan hun voorkeur heeft. Het plan van Vastgoed VBN kreeg met 1360 stemmen de meeste steun.

Beoordeling kwaliteit

De plannen zijn beoordeeld op vooraf gestelde criteria. Hoe wordt omgegaan met de overgang van een woongebied naar een winkelgebied? Wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebouw dat ooit een Gasthuis was? Wat doet het plan met de zijstraat, de Kleine Overstraat? En is het plan duurzaam en energiezuinig? Bij deze beoordeling kwam het plan van Vastgoed VBN ook als beste uit de beoordeling.

Verder proces

Vastgoed VBN werkt het plan verder uit en zal voor 1 mei 2019 de eerste stappen zetten in de bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning kan met de verbouw worden begonnen.