

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoop bedrijfskavel aan RM&CO Vastgoed B.V., de heer R. Muiderman

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000807	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-08-2019
Datum	01-07-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	27-08-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager vastgoed	16-07-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	17-07-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-07-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-08-28

Bijlagen

koopovereenkomst

B & W d.d.: 27-08-2019

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan RM&CO Vastgoed B.V. een bedrijfskavel gelegen aan de Maagdenburgstraat te Deventer, ter grootte van circa 2858 m2, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie M, nummer 4049 gedeeltelijk, zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven.
- 2 het verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 de opbrengst van €385.830 uit deze verkoop ten gunste te brengen van de egalisatiereserve weerstandsvermogen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	

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 eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 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

Loox Easydrain is gevestigd op handelspark de Weteringen aan de Maagdenburgstraat te Deventer en maakt de laatste jaren een snelle groei door. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf uitbreidingen gerealiseerd op eigen terrein. Nu wil het bedrijf de aangrenzende bedrijfskavel aankopen van de gemeente ten behoeve van weer een uitbeiding. Het betreft de laatst beschikbare bedrijfskavel van de inmiddels al jaren afgesloten grondexploitatie Handelspark de Weteringen.

Om ook het parkeerprobleem van de buurman, A1 Wereldrestaurant, in de avonduren op te lossen is Loox Easydrain bereid gevonden de voor zijn bedrijfsvoering aan te leggen parkeerplaatsen in de avonduren ter beschikking te stellen aan het Wereldrestaurant.

Het vastgoed van Loox Easydrain is ondergebracht in een aparte BV, RM&CO Vastgoed B.V. Met deze BV is een koopovereenkomst gesloten.

In de akte van levering wordt opgenomen dat koper akkoord is met het verwijderen van de horecafunctie op het te verkopen perceel. Daarnaast heeft koper de intentie uitgesproken afspraken te maken met de uitbater van het Wereldrestaurant A1 om parkeren te faciliteren voor bezoekers van het Wereldrestaurant A1.

Beoogd resultaat

Verkopen van perceel op handelspark De Weteringen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummer 4049 (ged) ter grootte van ca. 2858 m².

Kader

- Nota Grondbeleid
- Grondprijzenbrief 2019

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Verkoop van het perceel voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiden van RM&CO en daarmee verankering van een Deventer maakbedrijf;
- Koper heeft aangegeven de intentie te hebben om met de eigenaar van het naast gelegen restaurant, Wereldrestaurant A1, afspraken te maken over het dubbel/medegebruik van de parkeerplaatsen in de avonduren en de weekenden;
- Door verkoop van het perceel eindigt de discussie met ondernemers die gevestigd zijn op Handelspark de Weteringen over het aanwenden van het betreffende perceel ten behoeve van parkeren voor vrachtverkeer;
- Na eigendomsoverdracht is de gemeente niet langer verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het perceel, en hoeft daarvoor in de toekomst geen kosten meer te maken;
- De kavel is reeds jaren in verkoop. Er zijn vele gesprekken gevoerd met kandidaat kopers. Door verkoop zal er geen tijd en geld meer in acquisitie en verkoop gestoken hoeven worden;

Tegen:

- Het perceel wordt verkocht voor een lagere prijs dan in de grondprijzenbrief 2019 is vastgesteld.

Extern draagvlak (partners)

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met RM&CO Vastgoed B.V. omtrent de verkoop van genoemd perceel. Hiertoe is een koopovereenkomst overeengekomen. De juridische en feitelijke levering van het genoemde perceel zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch uiterlijk op 29 augustus 2019.

Financiële consequenties

In de grondprijzenbrief 2019 is voor de betreffende kavel van 2.858 m² een grondprijs opgenomen van € 155,- per m², totale grondopbrengst € 442.990.

De overeengekomen grondprijs bedraagt € 135,- per m² excl btw en k.k. Voor de gehele kavel bedraagt de koopsom derhalve € 385.830,- exclusief BTW en k.k. Het verschil met de vraagprijs bedraagt € 57.160,--.

In 2018 is de kavel ook aangeboden aan deze partij voor € 140,--. Gezien het jarenlang niet verkopen van deze laatste kavel, blijkt de werkelijke marktwaarde lager te liggen dan de theoretische marktwaarde. Daarnaast wordt de mogelijke horeca functie ogv bestemmingsplan niet ingevuld doordat het Deventer bedrijf de grond als uitbreiding van haar bestaande activiteiten zal gebruiken. Koper heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben als de gemeente de horecafunctie, wat op dit moment als 'dubbelfunctie' op het perceel ligt, uit het Bestemmingsplan verwijdert van het perceel.

Op A1 Bedrijvenpark zijn het afgelopen twee jaar vergelijkbare kavels verkocht voor vergelijkbare prijzen. Dat leidt tot de conclusie dat € 135,- een reële marktprijs is.

De verkoopkosten van € 6.000 worden ten laste gebracht van de beschikbare voorziening afgesloten complexen. De voorziening kan daarna afgesloten worden.

De kavel heeft geen boekwaarde. De grondopbrengst minus verkoopkosten (€ 379.830,-) komt ten gunste van de egalisatie reserve weerstandsvermogen.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw besluit is genomen, zal de transactie verder worden uitgewerkt wat uiteindelijk moet resulteren in eigendomsoverdracht van genoemd perceel. Indien de overdracht van het perceel tijdig plaats vindt, zal bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan 'verbrede reikwijdte' dit najaar zal de bestemming worden beperkt tot 'bedrijven'. Zo niet, dan zal dit in een eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Besluit nr. : 86488-2019 Deventer, 28 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

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

BESLUITEN

1. te verkopen aan RM&CO Vastgoed B.V. een bedrijfskavel gelegen aan de Maagdenburgstraat in het plan Handelpark de Weteringen, ter grootte van circa 2858 m², kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie M, nummer 4049 (ged), zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
2. het verkoopbesluit vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van 27 augustus 2019

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



M.A. Kossen



R.C. König



KOOPOVEREENKOMST

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 19 maart 2010, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017 en het besluit de directeuren van 19 september 2017 tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en

2. RM & CO Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Deventer, bezoekadres Maagdenburgstraat 8, 7421 ZB Deventer, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08130701, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Muiderman, directeur hierna te noemen de koper,

overwegende dat:

- koper heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in een bedrijfskavel op Handelspark de Weteringen gelegen aansluitend aan het bij koper reeds in eigendom zijnde perceel aan de Maagdenburgstraat, ten behoeve van bedrijfsuitbreiding ;
- partijen tot de verkoop van de kavel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst.

I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond gelegen aan de Maagdenburgstraat in het plan Handelspark de Weteringen, ter grootte van circa 2858 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummer 4049 (ged), zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen gearafeerde situatietekening nr. 201903294 d.d. 2 april 2019 met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.

II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

1.1. De koopsom bedraagt € 135,- per m², derhalve in totaal € 385.830,- (zegge driehonderdvijfentachtigduizend achthonderddertig Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en exclusief kosten koper. De koopsom inclusief btw bedraagt € 466.854,30.

De koopsom is verschuldigd op de datum van eigendomsoverdracht zoals genoemd in artikel 2.1a en dient uiterlijk bij de levering te zijn betaald.

1.2. Zolang het perceel niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij

verplicht is aan de gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.

- 1.3. De in deze overeenkomst bedoelde rentevergoeding wordt berekend op jaarbasis. Als rentepercentage(s) wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden op uiterlijk 29 augustus 2019, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

*

De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris J.G.R.C. Prinsen van notariskantoor Smalbraak te Deventer of zijn/ haar waarnemer.

- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 2 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde in gebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

2

* EERDER INDIEN MOGELIJK !!

- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- de hoogte van het perceel zal zijn gelegen op het niveau van de weg zoals deze er in de huidige situatie bij ligt;
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg, de locatie van de inrit dient te worden bepaald in overleg met de gemeente;
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden;

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

- 3.3a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.
- 3.3b. De gemeente heeft voor wat betreft de feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in het perceel een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van Est Invent B.V. met de titel Verkennend bodemonderzoek Maagdenburgstraat 6 te Deventer, projectnummer 0660419 d.d. 22 mei 2019.

Koper heeft een digitaal exemplaar van dit bodemonderzoeksrapport ontvangen.

De gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld. De gemeente is niet bekend dat het perceel in verband met verontreiniging niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het perceel rust. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Koper vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel.



- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 5.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform de bestemming bedrijventerrein.
- 5.2. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan de gemeente zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het betreffende bestemmingsplan op nadere aanwijzing. De gemeente behoeft van dit recht geen gebruik te maken.

De afvoer- en stortkosten zijn altijd voor rekening van koper.

- 5.3 Koper verplicht zich:
- 5.3a. het perceel overeenkomstig de bestemming bedrijventerrein en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan te bebouwen;
- 5.3b. uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
- 5.3c. uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
- 5.3d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.4a. De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste twee jaar uitsluitend zelf te gebruiken. Het perceel met bedrijfspand mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven.

Bepalend voor de termijn van twee jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als gebruiker van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

- 5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.
- 5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- faillissement van koper;
 - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 3 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel 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 goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

- 7.2a. Dieper dan vijftig meter beneden het maaiveld van het perceel mag geen water worden gewonnen tenzij hiervoor toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan.
- 7.2b. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel 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/of de nutsbedrijven, 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 perceel.

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

Artikel 8 Erfdienstbaarheden / opstalrechten

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 2 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 € 35.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a 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 2 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.
- 9.2a. De koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen; voor het bepalen van het aantal zal worden uitgegaan van één boom per tweehonderd vierkante meter te verkopen grond. Afwijking hiervan is slechts toegestaan na overleg met en toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

Voor het bepalen van de boomsoort en de vaststelling van het beplantingsplan, dient de koper tijdig vóór het uitvoeren van de beplantingswerkzaamheden overleg te plegen met het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

Het is de koper noch zijn rechtsopvolgers toegestaan het vastgestelde en uitgevoerde beplantingsplan, ook die welke het gevolg is van bouwplannen waardoor kappen en

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

9.2.b. Het bepaalde in artikel 5 lid 1 (bouwen conform bestemming) .

9.2.c. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente).

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 10.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente 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 € 500,- per dag bedragen.
- 10.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 11.2. Indien het onder lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze overeenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit.
- 12.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 bedoelde verplichtingen.
- 12.3. 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.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

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.

- 12.4 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 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 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 "enige mate van 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.

- 12.5. 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 13 Ondeelbare verbintenissen

- 13.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 13.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 14 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 14.1. Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 14.2. 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.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

Artikel 15 Domicilie keuze

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

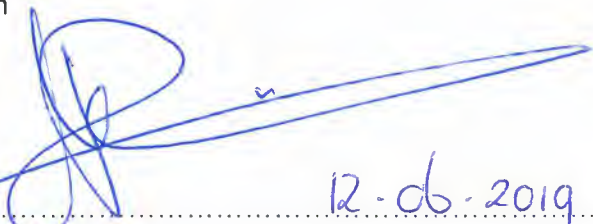
Artikel 16 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbrekelijk deel uit van de overeenkomst:


1. situatietekening
2. bodemonderzoek (digitaal toegestuurd)

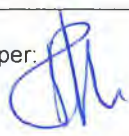
Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op (datum)

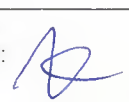
De koper,
RM & CO Vastgoed B.V.
de heer R. Muiderman

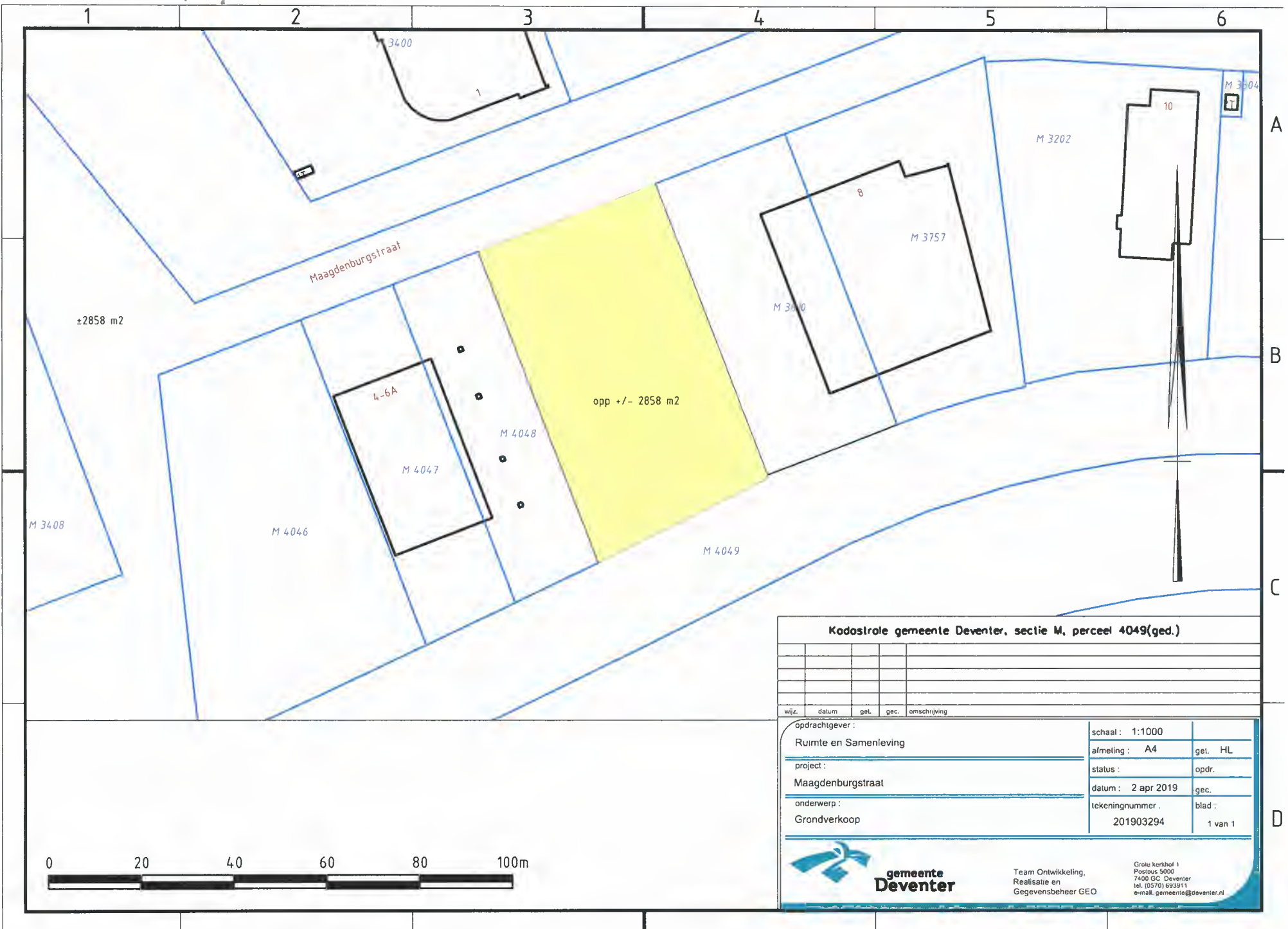

.....
(handtekening en datum) 12-06-2019

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
mevrouw A. Hamaker


.....
(handtekening en datum) 10.6.2019

Paraaf koper: 


Paraaf gemeente: 



Kadostrole gemeente Deventer, sectie M, perceel 4049(ged.)

wjz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever : Ruimte en Samenleving	schaal : 1:1000	get. HL
project : Maagdenburgstraat	afmeting : A4	opdr.
onderwerp : Grondverkoop	datum : 2 apr 2019	gec.
	tekeningnummer : 201903294	blad : 1 van 1

gemeente Deventer

Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

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

AANVULLING OP DE KOOPOVEREENKOMST

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en
Ontwikkeling, ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 19 maart 2010, het
besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017 en het besluit de directeuren van 19
september 2017 tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen
de gemeente,

en

2. RM & CO Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Deventer, bezoekadres Maagdenburgstraat 8,
7421 ZB Deventer, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08130701, te
dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
de heer R. Muiderman, directeur
hierna te noemen de koper,

overwegende dat:

- koper op 12 juni 2019 een overeenkomst is aangegaan met de gemeente voor de verkoop van
een bedrijfskavel op Handelpark de Weteringen gelegen aansluitend aan het bij koper reeds in
eigendom zijnde perceel aan de Maagdenburgstraat, ten behoeve van bedrijfsuitbreiding;
- partijen tot de verkoop van de kavel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in
deze overeenkomst en onderhavige aanvulling op de overeenkomst.

Als aanvulling op de koopovereenkomst komen koper en de gemeente het volgende overeen:

- Koper heeft aangegeven de intentie te hebben om met de eigenaar van het naastgelegen
restaurant Wereldrestaurant A1 afspraken te maken over het dubbel/medegebruik van de
parkeerplaatsen in de avonden en weekenden.
- Koper koopt het perceel ten behoeve van uitbreiding van zijn huidige bedrijf. Koper verklaart
er geen bezwaar tegen te hebben als de gemeente de horecafunctie uit het Bestemmingsplan
verwijdert van het perceel.

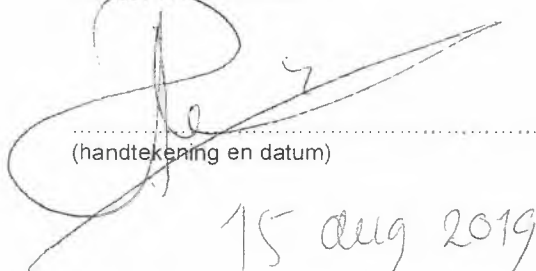
Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door:

De koper,
RM & CO Vastgoed B.V.
de heer R. Muiderman


(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester, namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en
Ontwikkeling

(handtekening en datum)



15 aug 2019



20.08.2019