

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

A1 aankoop percelen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in deelgebied 'Oost'

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001783	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-11-2019
Datum	28-10-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	04-12-2019
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

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

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	06-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Teammanager PRO	06-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-11-2019
wethouder	06-11-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2019-11-14

Bijlagen

koopovereenkomst, besluit BW
Grondaankooptekening

B & W d.d.: 12-11-2019

Besloten wordt:

- De raad voor te stellen om van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V., 19 percelen aan te kopen gelegen binnen A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67.160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, zoals op bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
- het aankoopbesluit vast te stellen;
- de aankoopkosten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, grondexploitatie A1 Bedrijvenpark Deventer en dit mee te nemen in de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2019;
- het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- de stukken aan te bieden aan de raad;
- de nota en het besluit openbaar te maken, met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
in programma 6, grondexploitatie A1 Bedrijvenpark Deventer	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat

- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
de vertrouwelijke bijlage. dit gezien het bepaalde onder artikel 10 lid 2, onder b van de Wet openbaarheid
3.van Bestuur i.v.m. de concurrentiepositie van de gemeente.
- 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	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Toelichting

Inleiding

De gemeente Deventer geeft bedrijfskavels uit op het oostelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer. Een gedeelte van de te verkopen gronden zijn eigendom van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. Deze gronden worden in overleg met Bruil door de gemeente aangeboden en uiteindelijk verkocht met een ontbindende voorwaarde voor eigendomsverkrijging door de gemeente. Met Bruil is de afspraak gemaakt dat indien de gemeente Deventer een bedrijfskavel verkoopt die deels in eigendom is bij Bruil, de gemeente Deventer deze gronden kan verkopen bij volmacht mits er prijsovereenstemming is tussen Bruil en Gemeente Deventer.

Begin september 2019 is een koopovereenkomst gesloten voor de vestiging van Porsche Centrum Twente op A1 Bedrijvenpark met een kavelgrootte van ca. 1,8 ha.. Een deel van deze kavel (ca. 1,07 ha.) is eigendom van Bruil. Nu wordt voorgesteld om alle bij Bruil in eigendom zijnde percelen op het oostelijk deel van A1 bedrijvenpark aan te kopen.

Ten behoeve van het kunnen faciliteren van Porsche op A1 Bedrijvenpark Deventer is de gemeente in contact getreden met de firma Bruil. Bruil heeft aangegeven niet telkens een deel te willen verkopen als de gemeente een klant aandraagt, maar het nu ineens te willen verkopen aan de gemeente. Het aankopen in delen is voor Bruil in principe niet aan de orde. Dat kan alleen als de gemeente een aanzienlijk hogere prijs per m² wil betalen. Bruil heeft deze prijs nooit willen noemen.

De gemeente Deventer heeft een koopovereenkomst gesloten met Porsche voor 1,8 ha. Daarnaast is er veel belangstelling voor het gebied. Voorgesteld om de gehele positie van Bruil in 'Oost' aan te kopen.

Het totaal aan bezit Bruil in 'Oost' bedraagt 67.160 m². Hiervan is 5.885 m² openbare ruimte welke opgenomen in de GREX als aan te kopen door de gemeente voor inbrengwaarde.

Het overige deel, 61.275 m², is uitgeefbaar, waarvan 10.683 m² in de kavel van Porsche ligt.

Beoogd resultaat

Verwerven van alle eigendommen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in het oostelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, ten behoeve van de vestiging van Porsche Centrum Twente B.V.

Kader

- nota grondbeleid;
- besluitvorming in het kader van de ontwikkeling A1 Bedrijvenpark Deventer;
- grondexploitatie A1 Bedrijvenpark.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- door het verkrijgen van de eigendom van de percelen kan de koopovereenkomst, die ten behoeve van Porsche Centrum Twente is gesloten, worden geëffectueerd;
- anno oktober 2019 is er op Bedrijvenpark A1 voor 0,85 ha. verkocht en gepasseerd bij de notaris. Door de aankoop van gronden Bruil en bestaat de mogelijkheid om de verkoop aan Porsche te effectueren (1,8 ha.);
- Daarnaast geeft het de gemeente de benodigde vrijheid om bedrijfskavels te verkopen aan andere gegadigden;
- voor het resterende deel van de gronden Bruil in 'Oost' is veel belangstelling omdat dit het enige deel is waar nog een grote kavel aan één stuk te verkrijgen is;
- de aankoop van gronden Bruil en directe doorverkoop naar Porsche leidt tot een direct voordeel van ruim € 300.000 in de GREX A1 Bedrijvenpark en past daarmee in het gereserveerde budget in de gebiedsexploitatie A1;
- Verkopende partij wil de grondpositie in 'Oost' voor deze prijs alleen in zijn geheel verkopen. Tenzij de gemeente een aanzienlijk hogere prijs per m2 wil betalen bij verkoop in onderdelen;
- Als de grond aangekocht is, kan verkopende partij niet meer een obstakel zijn voor nieuwe bedrijven in 'Oost';
- De bedongen prijs bij Porsche ligt hoger dan de uitgiftepreizen in de GREX.

Tegen:

- Aankoop van grond is een vorm van actief grondbeleid en niet in lijn met de vastgestelde grondexploitatie en het exploitatieplan. Het grondbeleid heeft de mogelijkheid om actief te handelen als de markt haar rol niet oppakt. Daar is hier duidelijk sprake van, omdat Bruil zijn gronden niet actief tot ontwikkeling brengt.
- De koopprijs die met verkoper is overeengekomen is hoger dan de inbrengwaarde van de grond, zoals opgenomen in de GREX. Hier staat een hogere verkoopprijs aan Porsche tegenover. Doch, door de grote schaal van de kavelkopers en kavel vragers in 'Oost' wordt verwacht dat dit nadeel gecompenseerd wordt door minder aanleg van infrastructuur en hogere inkomsten door uitgifte van meer vierkante meters dan in de GREX is opgenomen. Per saldo is de verwachting dat het effect op de grondexploitatie € 327.000 positief zal zijn.
- wij kopen 50.592 m2 grond van Bruil op risico, omdat wij hiervoor nog geen koopovereenkomst met een kopende partij (bedrijf) hebben gesloten. Indien deze gronden niet worden verkocht, betekent dit een jaarlijkse rentelast voor het project van circa €60.000 tot moment verkoop.

Extern draagvlak (partners)

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. omtrent de aankoop van genoemde percelen. Hiertoe is een koopovereenkomst overeengekomen. De eigendomsoverdracht is gepland in december 2019.

Financiële consequenties

De netto overeengekomen koopprijs voor alle grond Bruil in Oost van 67.160 m2 bedraagt in totaal € 3.198.457,65- excl. BTW.

De verkoopwaarde van de gronden aan Porsche bedraagt € 2.957.955 excl. BTW.

In de GREX levert deze a-b-c levering circa € 327.000 voordeel op. Dit voordeel wordt met name veroorzaakt door de afgesproken kavelindeling. Deze leidt namelijk tot minder aanleg van subinfrastructuur, wat kosten bespaart en ook opbrengsten verhogend werkt (meer uitgeefbare van vierkante meters).

Met de resterende investering kan de doorverkoop naar andere partijen sneller geëffectueerd worden.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw besluit is genomen, zal de transactie verder worden uitgewerkt wat uiteindelijk moet resulteren in eigendomsoverdracht naar de gemeente. Vervolgens zal de grond in eigendom worden overgedragen ten behoeve van de vestiging van Porsche Centrum Twente B.V.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp A1 aankoop percelen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in deelgebied 'Oost'

Agendapunt

Voorstelnummer 2019-001783

Team

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Walder

12 november 2019

Voorstel

1. Aan te kopen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V., 19 percelen gelegen binnen A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, zoals op bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.
2. de aankoopkosten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, grondexploitatie A1 Bedrijvenpark Deventer en dit mee te nemen in de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2019.

De gemeente Deventer geeft bedrijfskavels uit op het oostelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer. Een gedeelte van de te verkopen gronden zijn eigendom van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. Deze gronden worden in overleg met Bruil door de gemeente aangeboden en uiteindelijk verkocht met een ontbindende voorwaarde voor eigendomsverkrijging door de gemeente. Met Bruil is de afspraak gemaakt dat indien de gemeente Deventer een bedrijfskavel verkoopt die deels in eigendom is bij Bruil, de gemeente Deventer deze gronden kan verkopen bij volmacht mits er prijsovereenstemming is tussen Bruil en Gemeente Deventer. Begin september 2019 is een koopovereenkomst gesloten voor de vestiging van Porsche Centrum Twente op A1 Bedrijvenpark met een kavelgrootte van ca. 1,8 ha.. Een deel van deze kavel (ca. 1,07 ha.) is eigendom van Bruil. Nu wordt voorgesteld om alle bij Bruil in eigendom zijnde percelen op het oostelijk deel van A1 bedrijvenpark aan te kopen.

Ten behoeve van het kunnen faciliteren van Porsche op A1 Bedrijvenpark Deventer is de gemeente in contact getreden met de firma Bruil. Bruil heeft aangegeven niet telkens een deel te willen verkopen als de gemeente een klant aandraagt, maar het nu ineens te willen verkopen aan de gemeente. Het aankopen in delen is voor Bruil in principe niet aan de orde. Dat kan alleen als de gemeente een aanzienlijk hogere prijs per m² wil betalen. Bruil heeft deze prijs nooit willen noemen.

De gemeente Deventer heeft een koopovereenkomst gesloten met Porsche voor 1,8 ha. Daarnaast is er veel belangstelling voor het gebied. Voorgesteld om de gehele positie van Bruil in 'Oost' aan te kopen.

Het totaal aan bezit Bruil in 'Oost' bedraagt 67.160 m². Hiervan is 5.885 m² openbare ruimte welke opgenomen in de GREX als aan te kopen door de gemeente voor inbrengwaarde.

Het overige deel, 61.275 m², is uitgeefbaar, waarvan 10.683 m² in de kavel van Porsche ligt.

Kern van het raadsvoorstel

Verwerven van alle eigendommen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in het oostelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, ten behoeve van de vestiging van Porsche Centrum Twente B.V.

Beoogd resultaat

Verwerven van alle eigendommen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in het oostelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer,

sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, ten behoeve van de vestiging van Porsche Centrum Twente B.V.

Kader

- nota grondbeleid;
- besluitvorming in het kader van de ontwikkeling A1 Bedrijvenpark Deventer.

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- door het verkrijgen van de eigendom van de percelen kan de koopovereenkomst, die ten behoeve van Porsche Centrum Twente is gesloten, worden geëffectueerd;
- anno oktober 2019 is er op Bedrijvenpark A1 voor 0,85 ha. verkocht en gepasseerd bij de notaris. Door de aankoop van gronden Bruil en bestaat de mogelijkheid om de verkoop aan Porsche te effectueren (1,8 ha.);
- Daarnaast geeft het de gemeente de benodigde vrijheid om bedrijfskavels te verkopen aan andere gegadigden;
- voor het resterende deel van de gronden Bruil in 'Oost' is veel belangstelling omdat dit het enige deel is waar nog een grote kavel aan één stuk te verkrijgen is;
- de aankoop van gronden Bruil en directe doorverkoop naar Porsche leidt tot een direct voordeel van ruim € 300.000 in de GREX A1 Bedrijvenpark en past daarmee in het gereserveerde budget in de gebiedsexploitatie A1;
- Verkopende partij wil de grondpositie in 'Oost' voor deze prijs alleen in zijn geheel verkopen. Tenzij de gemeente een aanzienlijk hogere prijs per m2 wil betalen bij verkoop in onderdelen;
- Als de grond aangekocht is, kan verkopende partij niet meer een obstakel zijn voor nieuwe bedrijven in 'Oost';
- De bedongen prijs bij Porsche ligt hoger dan de uitgiftepreizen in de GREX.

Tegen:

- Aankoop van grond is een vorm van actief grondbeleid en niet in lijn met de vastgestelde grondexploitatie en het exploitatieplan. Het grondbeleid heeft de mogelijkheid om actief te handelen als de markt haar rol niet oppakt. Daar is hier duidelijk sprake van, omdat Bruil zijn gronden niet actief tot ontwikkeling brengt.
- De koopprijs die met verkoper is overeengekomen is hoger dan de inbrengwaarde van de grond, zoals opgenomen in de GREX. Hier staat een hogere verkoopprijs aan Porsche tegenover. Doch, door de grote schaal van de kavelkopers en kavel vragers in 'Oost' wordt verwacht dat dit nadeel gecompenseerd wordt door minder aanleg van infrastructuur en hogere inkomsten door uitgifte van meer vierkante meters dan in de GREX is opgenomen. Per saldo is de verwachting dat het effect op de grondexploitatie € 327.000 positief zal zijn.
- wij kopen 50.592 m2 grond van Bruil op risico, omdat wij hiervoor nog geen koopovereenkomst met een kopende partij (bedrijf) hebben gesloten. Indien deze gronden niet worden verkocht, betekent dit een jaarlijkse rentelast voor het project van circa €60.000 tot moment verkoop.

Ketenpartners/ participatie

Dit besluit geeft invulling aan de samenwerking met de partners in het gebied, de grondeigenaren en de nieuwe bedrijven.

Financiële consequenties

De netto overeengekomen koopprijs voor alle grond Bruil in Oost van 67.160 m2 bedraagt in totaal € 3.198.457,65- excl. BTW.

De verkoopwaarde van de gronden aan Porsche bedraagt € 2.957.955 excl. BTW.

In de GREX levert deze a-b-c levering circa € 327.000 voordeel op. Dit voordeel wordt met name veroorzaakt door de afgesproken kavelindeling. Deze leidt namelijk tot minder aanleg van subinfrastructuur, wat kosten bespaart en ook opbrengsten verhogend werkt (meer uitgeefbare van vierkante meters).

Met de resterende investering kan de doorverkoop naar andere partijen sneller geëffectueerd worden.

Betrokkenheid van de raad

Het aan- en verkopen van gronden is de verantwoordelijkheid van het college. Hier betreft het een aankoop waar voor een deel directe verkoop tegenover staat (Porsche) en een deel een betaalde reservering tegenover staat (nog geen koopovereenkomst gesloten). Dit laatste is formeel in strijd met de nota grondbeleid en behoeft daarom besluitvorming van de raad.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp A1 aankoop percelen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. in deelgebied 'Oost'
Voorstelnummer 2019-001783
Raadstafel d.d.
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2019,
nummer 2019-001783.

BESLUIT

- 1 Aan te kopen van Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V., 19 percelen gelegen binnen A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa 67160 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, 253, 256, 259, 263, 266, 267, 268, 270, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel, zoals op bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.
- 2 de aankoopkosten rechtstreeks ten laste te brengen van programma 6, grondexploitatie A1 Bedrijvenpark Deventer en dit mee te nemen in de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V.
Keesomstraat 9
6717 AH Ede
statutair gevestigd te Ede, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09070396, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
de heer D.J. Bruil en de heer J.L. Bruil,
hierna te noemen de verkoper,

en

2. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

zijn overeengekomen als volgt:

- I De verkoper verkoopt en zal in eigendom leveren aan de gemeente, die koopt en in eigendom zal aannemen van de verkoper:
 - 6 percelen openbaargroen gelegen op A1 Bedrijvenpark Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie N, nummers 249, 257, 261, 264, 252, 254, ter grootte van tezamen 5885 m2
 - en 13 percelen bedrijventerrein gelegen op A1 Bedrijvenpark Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie N, nummers 253, 256, 259, 263, 266, 270, 267, 268, 16, 23, 555, 557 en 559 allen geheel ter grootte van tezamen 61275 m2 zoals met groene kleur aangegeven op de door beide partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende situatietekening met nummer 201909201 d.d. 26 september 2019, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het verkochte;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Paraaf verkoper:

Paraaf gemeente:

1

Artikel 1 Koopsom

De koopprijs voor de percelen openbaargroen/ waterberging bedraagt € 22,89 per m² derhalve in totaal € 134.707,65 (zegge: honderdvierendertigduizend zeventienhonderdzeven euro en vijfenzestig eurocent), k.k. en exclusief overdrachtsbelasting.

De koopprijs voor de percelen bedrijventerrein bedraagt € 179,99 per m² derhalve in totaal € 11.028.887,25 (zegge: elf miljoen achtentwintigduizend achthonderdzevententachtig euro en vijftentwintig eurocent) k.k. en exclusief omzetbelasting.

Op dit bedrag van € 11.028.887,25 wordt de exploitatiebijdrage die verkoper aan de gemeente Deventer zou hebben moeten voldoen bij verkoop aan derden, ter hoogte van totaal 61.275 m² x € 129,99 = € 7.965.137,25 voor de betreffende locatie, in mindering gebracht. Derhalve resteert voor de percelen bedrijventerrein een te betalen bedrag van totaal € 3.063.750,- (zegge: driemiljoen drieënzestigduizend zeventienhonderdvijftig euro) k.k. en exclusief omzetbelasting.

Het totaal door de gemeente te betalen bedrag is derhalve € 3.198.457,65 (zegge: driemiljoen honderdachtennegentigduizend vierhonderdzeventenvijftig euro en vijfenzestig eurocent), k.k. en exclusief belastingen.

Dit bedrag is uiterlijk verschuldigd op moment van het passeren van de akte van levering conform artikel 2.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De eigendomsoverdracht van het verkochte zal geschieden uiterlijk op 1 december 2019 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

De akte van levering wordt gepasseerd ten overstaan van notaris mr. J.W. Kroes van notariskantoor Het Notarieel te Deventer of zijn/ haar waarnemer.

- 2.2. Het verkochte wordt geacht te zijn afgeleverd op het moment van het passeren van de akte van levering. Verkoper heeft geen recht op voortgezet gebruik in welke vorm dan ook.
- 2.3. De aflevering van het verkochte aan de gemeente en aanvaarding daarvan door deze, zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van de feitelijke levering voor het verkochte als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen.
- 2.4. De gemeente heeft het recht voor het passeren van de akte van levering en voor de aflevering het verkochte in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering ten tijde van het passeren van de akte van levering.
- 3.2. Het verkochte zal aan de gemeente in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich op het moment van de koop bevinden, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Paraaf verkoper:



Paraaf gemeente:



- 3.3. De gemeente verklaart alleen te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel.
- 3.4. Elke vrijwaring door de gemeente jegens de verkoper voor (de afwezigheid van verborgen) gebreken wordt uitgesloten.
- 3.5a. De verkoper verklaart dat, voorzover hem bekend is of zou moeten zijn, het verkochte niet is verontreinigd, noch dat zich hierin afval of obstakels bevinden.
- 3.5b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, zijn de volgende bij de koopovereenkomst behorende bodemrapporten bekend:
- Verkennend bodemonderzoek Perceel A1, Bedrijventerrein A1 Deventer, van Diseo B.V., rapportnummer D2015-031 d.d. 24 september 2015;
 - Verkennend bodemonderzoek Perceel A2, Bedrijventerrein A1 Deventer, van Diseo B.V., rapportnummer D2015-032 d.d. 24 september 2015;
 - Verkennend bodemonderzoek Vak H, Bedrijventerrein A1 Deventer, van Diseo B.V., rapportnummer D2016-066 d.d. 21 maart 2016;
 - Verkennend bodemonderzoek Voormalig Dortherweg 15-19 Deventer, van Diseo B.V., rapportnummer D2016-281 d.d. 29 juli 2016;
 - Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek ter plaatse van het toekomstige bedrijvenpark A1 te Deventer, van Hunneman Milieu-Advies Raalte B.V., projectnummer 2010811/dh/sh, gedateerd december 2010.
- De verkoper verklaart dat haar betreffende aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemde rapporten vermeld staat. De gemeente verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de rapporten.
- Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte in verband met de verontreiniging van de percelen niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het verkochte rust.
- 3.6. Verkoper staat er voor in dat er ten opzichte van derden geen rechten bestaan wegens huur, pacht, gebruik, jacht of andere rechten.
- 3.7. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 4 Recht van ontbinding bij beschadiging / tenietgaan

- 4.1. Indien voor de in artikel 2.1. genoemde datum van levering, blijkt dat het verkochte naar oordeel van de gemeente, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd heeft de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 2.1. genoemde datum van levering:

Paraaf verkoper:

Paraaf gemeente:

3

- 4.1a. De gemeente niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan de gemeente zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
- 4.1b. Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 2.1. genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal dan -zodanig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de gemeente alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- 4.2. 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, welke zullen worden uitgebracht in de periode tot na het tot stand komen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van levering.
De kosten verbonden aan de nakoming van voorschriften zullen voor rekening zijn van de gemeente, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
Een door vanwege de overheid opgelegd saneringsbevel valt niet onder deze bepaling.

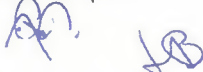
Artikel 5 Kosten overdracht

- 5.1. 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 gemeente.
- 5.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen pas vanaf de datum van het passeren van de akte van levering voor rekening van de gemeente.

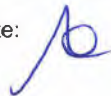
Artikel 6 Boete

- 6.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de verkoper een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 6.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 6.3. 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 boete zal € 500,- per dag bedragen.
- 6.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Paraaf verkoper:



Paraaf gemeente:



Artikel 7 Ondeelbare verbintenissen

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

Artikel 8 Ontbindende voorwaarde

- 8.1. Deze overeenkomst wordt tijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot aankoop besluit en/of wanneer de raad besluit de benodigde financiële middelen niet beschikbaar te stellen.
- 8.2. Op deze overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer 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 verkoper 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 verkoper.

- 8.3. 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 verkoper 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;
 - Verkoper 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
 - Verkoper 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.

Paraaf verkoper: 

Paraaf gemeente: 

5

8.4. 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 9 Domicilie keuze


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

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud en getekend door verkoper op


De verkoper,
Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V.
De heer D.J. Bruil

De heer J.L. Bruil


.....
(handtekening en datum)

 10-10-2019
.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens deze,
Teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Mevrouw A. Hamaker

 13.10.2019
.....
(handtekening en datum)

Bijlagen:

- situatietekening
- bodemrapporten zijn digitaal in bezit van koper

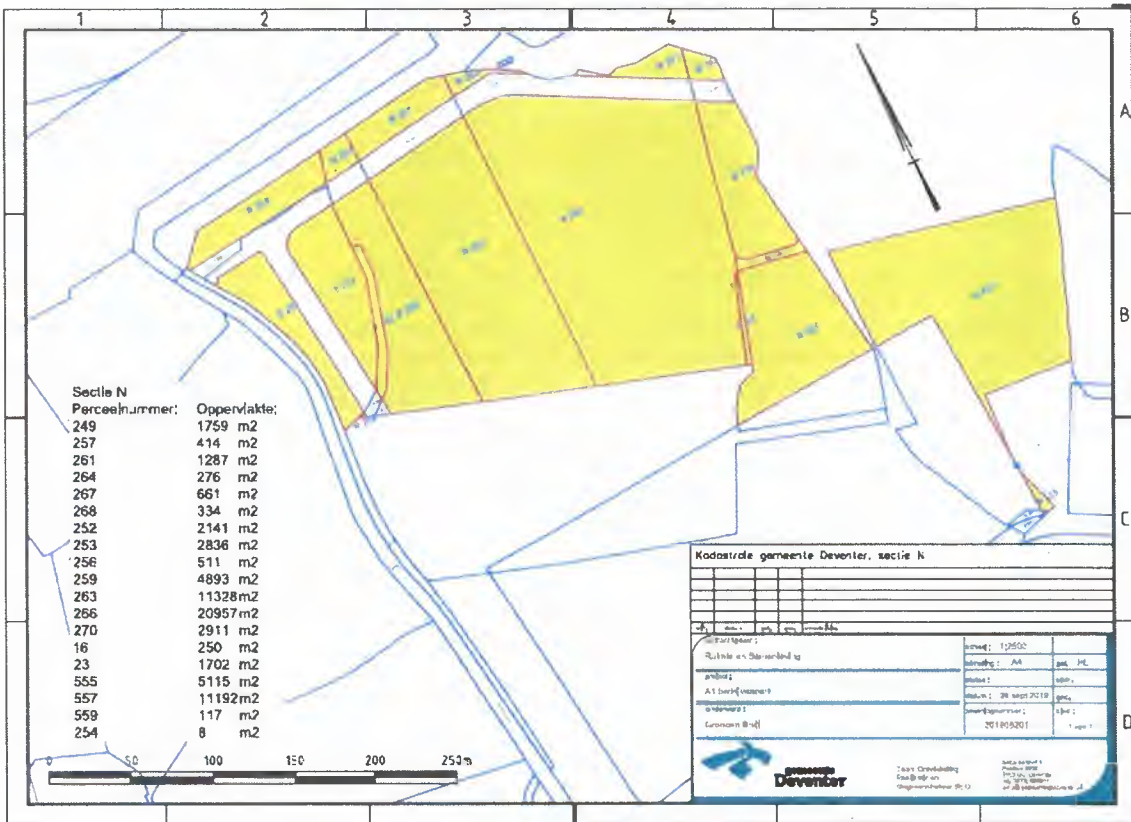


Paraaf verkoper:

Paraaf gemeente:



Bijlage Situatietekening



Paraaf verkoper: *[Handwritten signature]*

Paraaf gemeente: *[Handwritten signature]*

