

Koop-/verkoopovereenkomst Bedrijventerrein Oosterweilanden Vriezenveen

De ondergetekende:

- A. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Twenterand**, gevestigd te Vriezenveen, kantoorhoudende te 7671 GS Vriezenveen, Manitobaplein 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.R. Neijs, teamleider vastgoed/grondzaken van de gemeente Twenterand handelend op grond van het "Mandaatregeling Twenterand" d.d. 1 juli 2022, hierna te noemen: verkoper;
- B. de «ondernemingsvorm»: «naam», gevestigd aan de «adres» «postcode» «plaats», ingeschreven bij de KvK onder nummer «kvk_nr», rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder «bevoegde», «Naam», hierna te noemen: koper;

Verkoper verklaart te hebben verkocht aan koper, gelijk koper verklaart te hebben gekocht van verkoper:

een perceel bedrijfsterrein gelegen op het "Bedrijventerrein Oosterweilanden" te Vriezenveen, uitmakende een op het terrein afgepaald gedeelte ter grootte van ongeveer «m²» m² van het perceel kadastraal bekend gemeente «kad_gem» sectie «sectie» nummer «nr», ged., zoals met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening d.d. «datum» en gewijzigd op d.d. «datum» (**bijlage 1**);

hierna ook te noemen: het registergoed en/of het verkochte.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € «koopsom» («m²» m² x € «prijs» per m²), welk bedrag vermeerderd moet worden met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, ofwel € «btw-bedrag» zodat totaal verschuldigd is een bedrag van € «totaal» te voldoen voor de ondertekening van de notariële akte van levering. De kosten (notaris- en kadasterkosten) verband houdende met de overdracht en levering komen voor rekening van koper.

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Artikel 1 Algemene Voorwaarden

Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden, versie 2009, bij de verkoop van bedrijventerreinkavels door de gemeente Twenterand" (**bijlage 2**) hierna te noemen: "algemene verkoopvoorwaarden",

Deze algemene verkoopvoorwaarden maken, voor zover daarvan hierna niet nadrukkelijk is afgeweken, een onverbreekelijk geheel uit van deze koop-/verkoopovereenkomst en worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen.

Bij strijdigheid tussen bepalingen in deze koop-/verkoopovereenkomst en de "algemene verkoopvoorwaarden", prevaleert deze overeenkomst.

Koper verklaart een exemplaar van deze algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend en akkoord te zijn en deze voor zoveel nodig te aanvaarden.

Artikel 2 Notariële akte van levering

De notariële akte wordt ondertekend binnen 3 maanden na het tot stand komen van de koop-/verkoopovereenkomst. Indien de notariële akte op een later tijdstip wordt getekend en betaling van de koopsom heeft niet binnen de termijn als in voorgaande zin bedoeld plaatsgevonden, is de koper met ingang van de eerste dag volgend op het tijdstip waarop de akte van levering moest worden ondertekend, tot de datum van betaling over de koopsom de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 3 Voorgenomen gebruik van het verkochte / bestemmingsplan

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de bouw van een bedrijfspand. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Verkoper verklaart dat het ter plaatse geldende “Bestemmingsplan bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg” voorziet in de bouw van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, één en ander zoals is omschreven in genoemd bestemmingsplan. Het “Uitwerkingsplan bedrijventerrein Oosterweilanden” ligt ter inzage bij verkoper en koper verklaart daarvan kennis te hebben genomen. Koper dient zelf zorg te dragen voor eventuele meldingsplichten en/of benodigde vergunningen.

Artikel 4 Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

- 4.1 Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de hiervoor bedoelde algemene verkoopvoorwaarden, de in dit artikel vermelde voorwaarde en na te melden artikel 6, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, verschuldigde boete gelijk aan de koopsom van het verkochte, zoals koper die aan verkoper heeft voldaan. Deze boete zal verschuldigd zijn en blijven door de koper en iedere opvolgende eigenaar, hoofdelijk voor het geheel, voor het geval te eniger tijd mocht blijken, dat dit beding in enige koopakte betreffende het onderwerpelijke registergoed niet of niet in zijn geheel is op- en overgenomen, behoudens regres jegens de rechtsopvolger.
- 4.2 De in de Algemene Voorwaarden opgenomen bedingen en verplichtingen, met name de artikelen 13, 17, 19, 21, 22, 24, 25 en 26 zullen overgaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen. Voornoemde verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen bij akte dienen te worden ingeschreven.

Artikel 5 Bodemonderzoek

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het door Ortageo Noordoost B.V. uitgevoerde verkennend bodemonderzoek Bedrijventerrein Oosterweilanden in Vriezenveen d.d. 26 april 2022 met projectcode 217051/R01. Een kopie van de samenvatting, conclusies en aanbevelingen zijn koper ter hand gesteld (**bijlage 3**).

Artikel 6 Riolering / erfafscheiding / opslag en/of overslag

- 6.1 Verplichtingen van de koper met betrekking tot het verkochte (in aanvulling op de algemene verkoopvoorwaarden):
- De afvoer van het dakwater (regenwater) dient op het schone regenwaterriool in de openbare weg of rechtstreeks op het oppervlaktewater te geschieden. Alvorens er geloosd kan worden op het openbaar rioolstelsel dient op eigen terrein een ontstoppingsmogelijkheid te worden aangebracht. De voorziening vereist vooraf de goedkeuring van de verkoper.
 - Het zogenaamde vuile water (dwa-afvoer) moet op eigen terrein verzameld worden. Alvorens er geloosd kan worden op het openbaar rioolstelsel dient op eigen terrein een ontstoppingsmogelijkheid te worden aangebracht. De kosten voor deze voorzieningen komen voor rekening van de koper. De voorziening vereist vooraf de goedkeuring van de verkoper.
 - Het terrein(regen)water (rwa afvoer) moet op eigen terrein verzameld worden. Alvorens er geloosd kan worden op het openbaar rioolstelsel dient op eigen terrein een ontstoppingsmogelijkheid te worden aangebracht. De voorziening vereist vooraf de goedkeuring van de verkoper.
 - Koper dient de onder a t/m c genoemde voorzieningen aan te sluiten op de uitlegger van het openbaar riool alsmede, afhankelijk van de ligging van de bouwkaavel, op het oppervlaktewater. Koper is daarbij verplicht om alvorens de sleuf daartoe wordt gedicht verkoper gelegenheid te bieden tot goedkeuring van de voorziening.
 - Koper is verplicht een zogenoemde huisaansluitingskaart met maatvoering alsmede revisietekening van de riolering op eigen terrein zowel analoog als digitaal aan te leveren aan verkoper, zulks binnen één (1) maand na het gereedkomen van de bebouwing.
 - In verband met de na te streven beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Oosterweilanden, dient koper te voldoen en te blijven voldoen aan het bepaalde daaromtrent in het “Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oosterweilanden” te Vriezenveen.
 - Opslag en/of overslag van goederen voor de bouwgrans van de bedrijfsgebouwen niet toegestaan. Dit is ook als zodanig op bijgevoegde situatietekening d.d. ? en gewijzigd op ? aangegeven.

- 6.2 Bij niet-nakoming van een in lid 1 vermelde verplichting verbeurt de nalatige partij een boete aan de wederpartij van vijfhonderd euro per dag (€ 500,-) voor elke dag dat het verzuim voortduurt, zonder dat daarvoor enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is en zulks onverminderd de overige uit de wet en/of deze overeenkomst aan de wederpartij toekomende rechten.
- 6.3 Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 8 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 8.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van veertien acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- 8.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 8.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs, zulks met uitzondering van de niet-nakoming of overtreding van het in artikel 19 leden a tot en met c van de algemene verkoopvoorwaarden bepaalde, waarvoor de boete als bedoeld in artikel 19 lid f van de algemene verkoopvoorwaarden geldt. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 9 Integriteitsclausule

Op deze overeenkomst is de “Beleidsregel Bibob Twenterand 2018” van toepassing en ligt ter inzage bij verkoper. Koper verklaart daarvan kennis te hebben genomen en in te stemmen dat op deze overeenkomst de zogenaamde integriteitsclausule van toepassing is, zoals opgenomen in de aan deze overeenkomst te hechten (**bijlage 4**).

Artikel 10 Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 11 Termijnen

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

artikel 12 Volmacht voor kadastrale uitmeting

Koper geeft hierbij volmacht aan verkoper om namens koper, samen met de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers, na de inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, de aanwijzing van kadastrale grenzen ten behoeve van kadastrale uitmeting te doen.

Artikel 13 Omzetbelasting

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 14 Lidmaatschap ondernemersvereniging

- 14.1 Koper is verplicht om binnen twee maanden na het passeren van de overdrachtsakte middels het af te sluiten deelnameovereenkomst, lid te worden van de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden de statuten van de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden te aanvaarden en daarmee in te stemmen. Het is koper bekend dat de op bedrijventerrein Oosterweilanden gevestigde ondernemers zich aan dienen te sluiten bij deze vereniging. In verband hiermee wordt aan de koper tevens de verplichting opgelegd om bij eventuele gehele of gedeeltelijke (onder)verhuur of ingebruikgeving van het verkochte en/of van de daarop te stichten opstallen, in de met de betreffende (onder)huurder(s) of gebruiker(s) aan te gane overeenkomst(en) eveneens als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op te nemen dat deze(n) het lidmaatschap van de ondernemersvereniging aangaat/aangaan binnen 2 maand na de vestiging op de Oosterweilanden zoals nader uiteengezet in voornoemde deelnameovereenkomst.
- 14.2 Op het gestelde in dit artikel is het in artikel 15 neergelegde boetebepaling alsmede het in artikel 24 van de Algemene verkoopvoorwaarden neergelegde kettingbeding van toepassing.

Artikel 15 Parkmanagement

- 15.1 Koper is bekend met en aanvaardt dat de ondernemers welke gevestigd zijn op de Oosterweilanden in samenwerking met de gemeente Twenterand er naar streven de kwaliteit en het onderhouds- en voorzieningenniveau van het betreffende bedrijventerrein op een gestructureerde manier op een hoog peil te brengen en te houden en is verplicht ex artikel 6:252 BW deel te nemen aan de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden, zoals beschreven in de statuten van deze vereniging. Koper is bekend met en aanvaardt het afnemen van bepaalde diensten in het kader van parkmanagement zoals beschreven in de statuten van voormelde vereniging.
- 15.2 Koper en de overige eigenaren en beperkt gerechtigden ter zake van de percelen op het Bedrijventerrein Oosterweilanden aanvaarden de verplichting tot het duurzaam in standhouden van hun lidmaatschap/aansluiting/participatie op straffe van een direct opeisbare boete, en de verplichting het verplichte lidmaatschap bij wijze van kettingbeding en derdenbeding, verzwaard met een boetebeding, aan opvolgende verkrijgers op te leggen. Met betrekking tot het beheer en onderhoud van de openbare ruimte zullen daarbij de navolgende uitgangspunten in acht worden genomen:
- 15.3 Op termijn als de gemeente daartoe akkoord geeft en de vereniging met meerderheid van stemmen voor stemt: binnen de met de Gemeente Twenterand nader overeen te komen voorwaarden en uitgangspunten zal het onderhoud (het zichtbare) van de openbare ruimte – volgens een jaarlijks contract waarin kwaliteit en kosten worden vastgelegd – overgedragen aan de parkmanagementorganisatie;
- 15.4 het minimale onderhoudsniveau van de openbare ruimte wordt vastgesteld op het niveau 'basis' volgens de gemeentelijk systematiek ten aanzien van het beheer van openbare ruimte (BOR).
- 15.5 De koper is verplicht een jaarlijkse financiële bijdrage te leveren aan de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden ten behoeve van het pakket op het Bedrijventerrein Oosterweilanden. De hoogte van de financiële bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld en wordt gerelateerd aan het pakket en eventuele reserveringen. Voorts wordt de financiële bijdrage gerelateerd aan het betreffende lid toebehorend aantal vierkante meters grond.
- 15.6 De boete terzake van het onder artikel 14 lid b bepaalde bedraagt zes euro (€ 6,00) per vierkante meter grond toebehorend aan het betreffende lid, zulks met een minimum van dertigduizend euro (€ 30.000,00).
- 15.7 De verplichtingen en boete genoemd in dit artikel komen te vervallen zodra de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden is ontbonden, tenzij deze onder algemene titel wordt voorgezet.

Artikel 16 Kettingbeding en kwalitatieve verplichting inzake parkmanagement

- 16.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden, voor en namens wie verkoper bij deze aanvaardt, het bepaalde in artikel 14, bij levering van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, een recht van hypotheek daaronder niet begrepen, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van zes euro (€ 6,00) per vierkante meter grond toebehorend aan het betreffende lid, zulks met een minimum van dertigduizend euro (€ 30.000,00), ten behoeve van de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden dan wel haar rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid van deze vereniging dan wel haar rechtsopvolger(s) om daarnaast nakoming en/of eventueel de meer geleden schade te vorderen.
- 16.2 Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze de in dit artikel bepaalde opgenomen verplichting als bedoeld in artikel 6:

Kavel «nr» ged. bedrijventerrein Oosterweilanden –«Naam»
Paraaf koper

Paraaf Gemeente

252 BW om dit door te geven, woordelijk zal opleggen aan diens rechtsoptvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden en haar rechtsoptvolger(s) het beding aan.

- 16.3 Koper is verplicht te dulden dat – in het kader van het op de Oosterweilanden uit te voeren parkmanagement – collectief beheer en onderhoud van de onbebouwde gedeelten van zijn bedrijfsterrein zal plaatsvinden. De kosten van het collectieve onderhoud zullen zijn begrepen in de door koper en de overige leden van de “Vereniging Parkmanagement Bedrijventerrein Oosterweilanden ” gezamenlijk aan die vereniging verschuldigde jaarlijkse bijdragen.
- 16.4 Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18 Voorbehouden

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, onder de bepalingen en bedingen zoals in deze koopovereenkomst opgenomen alsmede de ondertekening van de deelnameovereenkomst als bedoeld in artikel 14.

Artikel 19 Slotbepalingen

- 19.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 19.2 Afwijkingen van deze Overeenkomst zijn slechts bindend voor zover zij uitdrukkelijk tussen Partijen schriftelijk zijn overeengekomen.
- 19.3 In geval van tegenstrijdigheid van bepalingen in de Overeenkomst versus de Algemene Voorwaarden (of andersom) geldt de navolgende rangorde: [1] De Overeenkomst, [2] De bijlagen, [3] De Algemene Voorwaarden.
- 19.4 Door ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle eventueel eerder door Partijen gemaakte mondelinge en schriftelijke afspraken.
- 19.5 Partijen kiezen ter zake de koop en haar gevolgen, tot de notariële transportakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar de koopovereenkomst blijft berusten.
- 19.6 Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:
- kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
 - kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend teop.....2024

De koper,

De verkoper,

.....
«naam»

.....
P.R. Neijs
Teamleider vastgoed/grondzaken

Bijlagen:

- Verkooptekening d.d. «datum» en gewijzigd op d.d. «datum»
- Algemene verkoopvoorwaarden, versie 2009, bij de verkoop van bedrijventerreinkavels door de gemeente Twenterand
- Samenvatting, conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek Ortago Noordoost B.V. d.d. 26 april 2022 projectcode 217051/R01
- Integriteitsclausule

Kavel «nr» ged. bedrijventerrein Oosterweilanden –«Naam»
Paraaf koper

Paraaf Gemeente