

Model koopovereenkomst

Bedrijfskavel A1 Bedrijvenpark, geen bestemmingsplanherziening nodig

KOOPOVEREENKOMST A1 BEDRIJVENPARK DEVENTER

Zaaknummer @

Bouwplan @

Ondergetekenden:

1. 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 en/of verkoper,

en

2. @,
statutair gevestigd te @, bezoekadres @ ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door: @
hierna te noemen de koper,

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen de partijen;

Nemen in overweging:

- De koper heeft zich ingeschreven voor een bedrijfskavel op A1 Bedrijvenpark Deventer voor de realisatie van een circulair gebouwd bedrijfsgebouw voor de vestiging van @.
- In lijn met de Visie Duurzaam Deventer, dient A1 Bedrijvenpark Deventer een bijdrage te leveren aan de beoogde energieneutraliteit. Deze bijdrage is vertaald in het maximaal benutten van dakoppervlakten voor het opwekken van zonne-energie enerzijds en circulair bouwen anderzijds.
- Koper is gevraagd om op het inschrijfformulier en door middel van een presentatie toe te lichten in welke mate de beoogde bebouwing voldoet aan deze ambities. Beide documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van deze koopovereenkomst en derhalve als bijlage bijgevoegd.
- De koper/gebruiker van de bedrijfsbebouwing verplicht(en) zich in dit verband ertoe om nagenoeg het volledige dakoppervlak van de te realiseren bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie, ook als dit het eigen energiegebruik overstijgt, behoudens dat deel van het dak dat plaats biedt aan technische installaties en met inachtneming van de voorschriften die de verzekeraar van koper/gebruiker stelt met betrekking tot deze installaties.
- Vanwege congestieonderzoek door TenneT is teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie bij het aangaan van deze overeenkomst niet mogelijk. De verplichting voor koper om nagenoeg het volledig dakoppervlak van de

bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie wordt opgeschort, zolang teruglevering van energie niet mogelijk is. Zodra teruglevering centraal of decentraal (smart energy hub) mogelijk is zal koper deze verplichting alsnog nakomen.

- De benodigde elektriciteitsaansluiting voor levering en teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie, wordt door en voor rekening van koper aangevraagd.
- Koper voorziet wel direct in installatie van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het eigen energieverbruik van koper/gebruiker.
- Voorts verplicht de koper zich ertoe om circulariteit zo integraal mogelijk toe te passen bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw.
- Ondernemers die gevestigd zijn dan wel zich zullen vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer (zullen) ernaar streven om in samenwerking met de gemeente de kwaliteit en het onderhouds- en voorzieningenniveau van A1 Bedrijvenpark Deventer op een gestructureerde manier op een hoog peil te brengen en te houden. Hiertoe is op A1 Bedrijvenpark Deventer parkmanagement ontwikkeld. Dit parkmanagement houdt in dat in nauwe samenwerking tussen de gemeente en bedrijven/eigenaren gemeenschappelijke voorzieningen ten aanzien van het beheer van het zichtbare deel van zowel openbare- als private ruimten worden bewerkstelligd.
- Partijen zijn ermee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moet bieden;
- De partijen hierbij tot de verkoop van de kavel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst.

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:
een perceel grond (bouwterrein), kavelnummer @, gelegen op A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa @ m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie @, nummer(s) @, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr. @ met een @groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.

Alleen van toepassing bij kavels 9 t/m 15 gelegen aan de grondwal:

De betonnen keerwand aan de zijde van de grondwal maakt onderdeel uit van het perceel.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bedingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € @,- (zegge @Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en exclusief kosten koper. De koopsom inclusief btw bedraagt € @,-.

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

De door de koper reeds betaalde reserveringsvergoeding (excl btw) geldt als aanbetaling op de koopsom en mag bij de betaling van het bij de levering verschuldigde door de koper in mindering worden gebracht.

- 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 uiterlijk binnen 4 weken nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend.

De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris 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 ingebruikneming.
- 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 11 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.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomstitel. 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 is gelegen op circa 0,30 meter beneden de ashoogte van de weg doch het perceel zal hierop vloeiend aansluiten;
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden;
- Alleen van toepassing bij kavels 2 en 5*
- in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het waterleidingnet en elektriciteitsnet (10kV middenspanning) mogelijk zal zijn/worden gemaakt. De netbeheerders hebben de verantwoordelijkheid om de aansluitingen te maken. De kosten hiervoor zijn voor de aanvrager.
- Alleen van toepassing bij kavels 14 en 15*
- Hoofdleidingen en aansluitingen voor water en elektriciteit worden gerealiseerd nadat een aansluiting is aangevraagd door koper en water /elektriciteit afgenomen wordt. De netbeheerders zijn hiervoor verantwoordelijk en de kosten zijn voor de aanvrager.
- 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 door de gemeente uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel, is het volgende bij de koopovereenkomst behorende bodemrapport bekend:
- Verkennend bodemonderzoek A1 Bedrijvenpark West te Deventer, Bodemportaal B.V., projectnummer: BO121DE05(1) d.d. 25 maart 2022.

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.
Indien de oppervlakte van het verkochte na inmeting door of vanwege het kadaster groter of kleiner zal blijken te zijn dan de oppervlakte als hiervoor vermeld zal dat geen aanleiding zijn tot aanpassing van de contributie of bijdrage parkmanagement.

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 het vigerende bestemmingsplan.
- 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 inschrijving, de presentatie, de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan en het geldende exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan 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

een 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 vijf 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 vijf 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.

Of Optie ingeval van verhuur

De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste vijf jaar uitsluitend te verhuren aan bedrijf @. Het perceel met bedrijfspand mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk door koper of de huurder aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven.

Bepalend voor de termijn van vijf jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke huurder 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 in ieder geval 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.
- 5.5. Het is koper bekend dat in lijn met de Visie Duurzaam Deventer, A1 bedrijvenpark Deventer een bijdrage dient te leveren aan de beoogde energieneutraliteit. Dit is vertaald in het maximaal benutten van dakoppervlakten voor het opwekken van zonne-energie enerzijds en circulair bouwen anderzijds.

5.5a. Opwekken van zonne-energie

Koper en gebruiker van de bedrijfsbebouwing verplichten zich ertoe nagenoeg het volledige dakoppervlak van de te realiseren bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie, ook als dit het eigen energiegebruik overstijgt, al dan niet in combinatie met een groen en/of klimaatadaptief dak.

Vanwege congestieonderzoek door TenneT is teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie bij het aangaan van deze overeenkomst niet mogelijk. De verplichting voor koper om nagenoeg het volledig dakoppervlak van de bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie wordt opgeschort zolang teruglevering niet mogelijk is en voor zover dit het eigen energiegebruik overstijgt. Zodra teruglevering centraal of decentraal (smart energy hub) mogelijk is zal koper deze verplichting alsnog nakomen.

De benodigde elektriciteitsaansluiting voor levering en teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie, wordt door en voor rekening van koper aangevraagd.

Koper voorziet wel direct in installatie van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het eigen energieverbruik van koper/gebruiker.

5.5b. Circulariteit

Koper verplicht zich om circulariteit zo integraal mogelijk toe te passen bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw:

- De hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en energie- en warmte-installatie dienen minimaal demontabel en remontabel aangebracht te worden;
- In verband met de reductie van materialen dient een milieuprestatieberekening (MPG) overgelegd te worden van ten hoogste € 0,50 per m² bvo op basis van de Nationale Milieu Database (NMD);
- Koper is verplicht om een Programma van Eisen in te dienen waarmee inzage gegeven wordt in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen

Alleen van toepassing bij kavels 9 t/m 15 gelegen aan de grondwal:

5.6. Het verkochte grenst aan de grondwal van de groene zone die A1 Bedrijvenpark Deventer afschermt van de bebouwing van het dorp Epse. Koper dient de eigenaar/beheerder van deze grondwal en groene zone toe te staan om onderhoud te plegen aan de vegetatie/bomen groeiend op de grondwal, van af de zijde van het verkochte perceel.

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 Parkmanagement

7.1. *Parkmanagement A1 Bedrijvenpark - algemeen*

- 7.1a. Koper is ermee bekend dat op het bedrijventerrein parkmanagement is ontwikkeld.
- 7.1b. Koper is ermee bekend dat ten behoeve van de eigenaren/ondernemers op A1 Bedrijvenpark Deventer, de "Vereniging Parkmanagement A1 Bedrijvenpark Deventer" (hierna te noemen: de vereniging) is opgericht. Deze vereniging heeft ten doel het behartigen van de parkmanagementbelangen van haar leden. De leden van de vereniging zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage, waarvan de hoogte jaarlijks door de algemene vergadering zal worden vastgesteld.
- 7.1c. Koper is tevens bekend met het bestaan van de "Stichting Bedrijvenpark management Deventer" (hierna te noemen: de stichting). Deze stichting heeft als doelstelling het ten uitvoering brengen van parkmanagementwerkzaamheden en -activiteiten.

7.2. *Parkmanagement - deelname vereniging*

- 7.2a. De Gemeente verklaart het bepaalde in dit artikel en de hieruit voortvloeiende verplichtingen bij dezen ten behoeve van de vereniging te bedingen en op te leggen aan koper, die verklaart deze verplichtingen te aanvaarden en te zullen nakomen. De Gemeente, handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de vereniging, verklaart hetgeen hierna ten behoeve van de vereniging wordt bedongen, voor de vereniging dan aan te nemen. Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met gemelde verplichtingen.
De akte van oprichting/statuten van deze vereniging zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.
- 7.2b. Koper verplicht zich deel te nemen aan en te blijven deelnemen aan de vereniging en verbindt zich te voldoen aan de wettelijke en/of statutaire en/of reglementaire verplichtingen, die uit het deelnemen voortvloeien.
Koper verklaart alle uit het deelnemen aan de vereniging voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en te zullen nakomen.
- 7.2c. Indien koper niet zelf op het verkochte of slechts op een deel daarvan een onderneming zal exploiteren, doch (een gedeelte van) het verkochte casu quo (een gedeelte van) de daarop te stichten opstallen middels een huurovereenkomst of anderszins in gebruik afstaat aan een derde(n), verplicht koper zich de in artikel 7.2b opgenomen verplichting tot deelname aan de vereniging tevens aan deze derde(n) op te leggen. Koper is verplicht binnen één maand na sluiten van een dergelijke overeenkomst het bestuur van de vereniging daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
- 7.2d. Ingeval deelname van koper of diens rechtsopvolger, dan wel van een of meer van diens huurder(s), pachter(s) of gebruiker(s), aan de vereniging om welke reden dan ook niet tot stand komt of eindigt, blijft koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht tot betaling van de voor parkmanagement verschuldigde financiële bijdrage en dient hij dit in de overeenkomsten met diens eventuele huurders(s), pachter(s) en/of gebruiker(s) op te nemen.
- 7.2e. De jaarlijkse bijdrage voor parkmanagement bestaat uit contributie en servicekosten afhankelijk van de grootte van de kavel. In het jaar van eigendomsoverdracht is tevens een eenmalige instapbijdrage verschuldigd.

De bedragen zijn als volgt:

Jaarlijkse contributie		€ 400,00
Jaarlijkse servicekosten afhankelijk van de grootte van de kavel:		
tot 1 hectare	€ 0,24 per m ² (€ 0,24 x @m ²) =	€ @
en vanaf 1 tot 5 hectare	€ 0,12 per m ² (€ 0,12 x @ m ²) =	€ @
en vanaf 5 hectare	€ 0,07 per m ² (€ 0,07 x @ m ²) =	€ @
Totaal Jaarlijkse bijdrage		€ @
Eenmalige instapbijdrage	€ 1,00 per m ² (€ 1,00 x @ m ²) =	€ @

De betaling van deze bedragen over het jaar van eigendomsoverdracht vindt plaats bij aktepassering. Vervolgens zullen gemelde jaarlijkse bedragen ieder jaar bij vooruitbetaling vóór 31 december rechtstreeks aan de eerdergenoemde stichting als cessionaris namens de vereniging dienen te worden voldaan.

Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen

- 8.1. 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. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2a. Dieper dan vijftig meter beneden het maaiveld van het perceel mag geen water worden gewonnen tenzij hiervoor toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan.
- 8.2b. 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.

- 8.3. Parkmanagement
Verkoper, thans waarnemende de belangen van de stichting legt koper bij deze namens die stichting de navolgende kwalitatieve verplichting op:
- Koper is verplicht te dulden dat de stichting – in het kader van het op A1 Bedrijvenpark Deventer uit te voeren parkmanagement - collectief beheer en onderhoud van de vanaf de openbare weg zichtbare onbebouwde gedeelten van zijn bedrijventerrein zal uitvoeren. De kosten van het collectieve onderhoud zullen zijn begrepen in de door koper en de overige leden van de vereniging gezamenlijk aan die vereniging verschuldigde jaarlijkse bijdragen.
 - 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 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover 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 10 Kettingbedingen

- 10.1a. 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.
- 10.1b. 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.
- 10.2a. Het bepaalde in artikel 5 lid 1 (bouwen conform bestemming).
- 10.2b. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente).
- 10.2c. Het bepaalde in artikel 5.5a (gebruik dakoppervlak voor het opwekken van zonne-energie).
- 10.2d. Het bepaalde in artikel 7 (parkmanagement).

Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen

- 11.1. 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.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. 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.

- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.
- 11.5. Ingeval van niet-nakoming of overtreding van de in artikel 7 vermelde bepalingen, is koper een boete van € 10.000,- verschuldigd ten behoeve van de vereniging, alsmede een bedrag van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt. Deze boete wordt direct opeisbaar door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1. 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.
- 12.2. 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 13 Totstandkoming overeenkomst

Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

- 14.1. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 14.2. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer" van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl.
De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze 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.
- 14.3. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd 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 7a 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 artikel 12, derde 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.

- 14.4. 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.
- 14.5. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 15 Bijzondere bepalingen

Koper vrijwaart de gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan, indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van vastgoedtransacties en hij in dit beroep slaagt, waardoor deze koopovereenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

Artikel 16 Ondeelbare verbintenissen

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

Artikel 17 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 17.1. Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 17.2. 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 18 Domicilie keuze

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

Artikel 19 Bijlagen

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

1. Situatietekening.
2. Inschrijfformulier
3. Presentatie
4. Bodemonderzoek (is koper digitaal toegestuurd).
5. De akte van oprichting/statuten van de Vereniging Parkmanagement A1 Bedrijvenpark Deventer.

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

De koper,
@

.....
(handtekening en datum)

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

.....
(handtekening en datum)