



Concept-koopovereenkomst voor de verkoop van gemeentehuis Kollum

Datum 11 mei 2021

Versie 1.0

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

COLOFON

Opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders

Rapport gegevens

Rapport

Concept-koopovereenkomst voor de verkoop van gemeentehuis Kollum

Opsteller

Herma Dijkgraaf / Projectteam verkoop gemeentehuis Kollum

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 13

9290 AA Kollum

Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl

www.noardeast-fryslan.nl

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noardeast-Fryslân, gevestigd aan de Koningstraat 13, 9101 LP Dokkum, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73552496, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. J.G. Kramer, te dezen tevens handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân de dato 17 mei 2022, met kenmerk <invullen> en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, hierna te noemen : **“Verkoper”**

en

2. <naam>, gevestigd aan <adres, postcode, plaats>, en ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel onder <nummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam, functie>, hierna te noemen: **“Koper”**,

Of

<naam>, <adres, postcode, plaats>, en ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente waar hij woonachtig is, hierna te noemen: **“Koper”**,

Gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

Overwegende dat:

- Verkoper het gemeentehuis in Kollum aan de Van Limburg Stirumweg 18 te Kollum, kadastraal bekend: Kollum, sectie A nummer 2522 met een totale oppervlakte van ca. 22.721 m² en sectie A nummer 2523 met een totale oppervlakte van 15 m², gezamenlijk met een totale oppervlakte van 22.736 m² via een advertentie in regionale dagbladen, op Funda-in-business en op de eigen projectwebsite van de gemeente door plaatsing van een Aankondiging van opdracht op TenderNed/Negometrix te koop heeft gezet;
- Voor deze verkoop Verkoopdocumenten zijn opgesteld. Deze Verkoopdocumenten maken integraal onderdeel uit van deze verkoopprocedure en zijn als zodanig opgenomen als bijlagen bij deze Koopovereenkomst;
- Gunning van het Verkochte plaatsvindt op basis van hoogste Koopprijs;
- Potentiële kopers via Negometrix hun Bieding hebben ingediend;
- Verkoper aan Koper de aankoop van het gemeentehuis definitief gegund heeft omdat hij de hoogste Koopprijs heeft geboden en hij voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Verkoopdocumenten;
- Koper en Verkoper middels deze Koopovereenkomst hun afspraken vastleggen.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:**Artikel 1 Definities**

In deze Koopovereenkomst worden begrippen met een hoofdletter gebruikt. Deze zijn gedefinieerd in de Verkoopleidraad en de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2 Het Verkochte

Verkoper verklaart aan Koper te hebben verkocht, die verklaart van Verkoper te hebben gekocht en in volle eigendom te zullen aannemen: een perceel grond met opstallen, gelegen aan de Van Limburg Stirumweg 18 te Kollum, kadastraal bekend: Kollum sectie A nummer 2522 met een totale oppervlakte van ca. 22.721 m². Op hetgeen verkocht wordt is voor een installatie ten behoeve van onderhoud om het waterniveau rondom het gemeentehuis op peil te hebben en te houden een recht van opstal gevestigd kadastraal bekend: Kollum, sectie A nummer 2523 met een totale oppervlakte van ca. 15 m². Beide percelen gezamenlijk hebben een totale oppervlakte van ca. 22.736 m², zoals op de aan deze Koopovereenkomst bijgevoegde verkooptekening (bijlage K1) in kleur/gearceerd aangegeven, hier na te noemen: “het Verkochte”.

Artikel 3 Koopprijs

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € <bedrag>, zegge <bedrag in tekst> euro kosten koper, met inbegrip van de roerende zaken die vermeld staan op de Lijst van roerende zaken (bijlage K7) onder het kopje “blijft achter”. De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door Partijen gewaardeerd op € 0,00, zegge nihil euro.

Artikel 4 Gebruik

Het is Koper bekend dat het Verkochte volgens artikel 10.1 “Bestemmingsomschrijving” van het bestemmingsplan Kollum Dorp, zoals vastgesteld op 18 juni 2015, de volgende bestemmingen heeft:

- “Maatschappelijk” (enkelbestemming)
- “Groen” (enkelbestemming)
- “Verkeer”(enkelbestemming)
- “Leiding – Gas” (dubbelbestemming)

In afwijking van het voornoemde bestemmingsplan mag het Verkochte ook gebruikt worden conform de op 27 januari 2021 door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor ‘het vestigen van een bedrijf voor de productie (verkoop) van print op canvas en merchandise’ (bijlage B6.1). De omgevingsvergunning is wel verleend maar nog niet onherroepelijk.

Artikel 5 Notaris

De eigendomsoverdracht van het Verkochte zal plaatsvinden ter plaatse van <naam notaris en plaats>.

Artikel 6 Betaling

De Koper is verplicht de Koopprijs te voldoen voor de ondertekening van de Notariële leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de in artikel 5 bedoelde notaris.

Artikel 7 Algemene Verkoopvoorwaarden

Op de koopovereenkomst zijn de “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”, zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7, bijlage K2, van toepassing.

Koper verklaart een gedrukt exemplaar van voormelde “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân” te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en akkoord te gaan. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende lasten en beperkingen.

Op deze Koopovereenkomst is uitsluitend hoofdstuk 1 Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel met deze Koopovereenkomst, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd, toegevoegd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 8 Gewijzigde artikelen en niet van toepassing verklaarde artikelen Algemene Verkoopvoorwaarden

In afwijking tot hetgeen vermeldt in de Algemene Verkoopvoorwaarden worden de volgende artikelen gewijzigd dan wel niet van toepassing verklaart:

- Artikel 1.3, sub e:
Afwijkingen in oppervlakte tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster is opgemeten en de grootte zoals door Verkoper is aangegeven, leveren geen rechtsvordering op en worden ook niet verrekend.
- Artikel 1.3, sub f: Is niet van toepassing.
- Artikel 1.4, sub b:
Verkoper heeft het recht om deze Koopovereenkomst te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, zijn medewerking onthoudt aan de eigendomsoverdracht voor 1 juli 2023.
- Artikel 1.4, sub c: Is niet van toepassing.
- Artikel 1.7, sub a:
De eigendomsoverdracht zal plaats vinden op een in onderling overleg tussen Partijen te bepalen datum en tijdstip na ondertekening van deze Koopovereenkomst, doch uiterlijk 30 juni 2023. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien deze geen koper kan of wil aanwijzen, wijst Verkoper een notaris aan
- Artikel 1.7, sub b:
Indien de Notariële leveringsakte niet uiterlijk 30 juni 2023 passeert, heeft de gemeente de mogelijkheid de wettelijke rente in rekening te brengen en het bedrag genoemd in de bankgarantie/borgstelling van bijlage V3 op te eisen onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal en schadevergoeding.

- Artikel 1.8:
De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden na het passeren van de Notariële leveringsakte. Koper kan het Verkochte niet eerder gebruiken dan dat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- Artikel 1.12, sub f: Is niet van toepassing

Artikel 9 Verrekening van zakelijke lasten

Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

De zakelijke belastingen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, en dus niet de gebruikelijke lasten, zullen op en per de dag van eigendomsoverdracht worden verrekend tussen Verkoper en Koper door betaling van het betreffende deel aan Verkoper.

Artikel 10 Risico-overgang

Het risico van het Verkochte gaat bij eigendomsoverdracht over op Koper. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Verkochte ten genoegen van Koper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) dan wel nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.

Indien het Verkochte voor het tijdstip van eigendomsoverdracht anders dan door toedoen van de Koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer of mindere mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de eigendomsoverdracht:

- a) De Koper niettemin uitvoering van deze Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Verkoopprijs – alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van de verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of
- b) De Verkoper verklaart de schade voor eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal dan zonodig worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden, middels aangetekend schrijven binnen acht (8) kalenderdagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt Koper geen gebruik van het recht tot ontbinding, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Vanaf de eigendomsoverdracht komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

Koper heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk voor de eigendomsoverdracht in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 11 Informatie- en onderzoeksplicht

De Verkoper staat ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte alle informatie te hebben verstrekt die naar de geldende verkeersopvattingen door hem aan Koper behoort te worden

verstrekt. Het verstrekken van deze informatie ontslaat Koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Eigen onderzoeken door Koper en resultaten daarvan zijn voor zijn rekening en risico.

Artikel 12 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht zal geschieden vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van kwalitatieve rechten.

Verkoper zijn geen op het Verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen bekend, anders dan die zijn benoemd in artikel 14 Bijzondere voorwaarden van deze Koopovereenkomst.

Artikel 13 Feitelijke levering

De Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan de eigendomsoverdracht met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 “Risico-overgang” van deze Koopovereenkomst. Voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn en voor alle zichtbare en onzichtbare en aan de Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.

Daarnaast vindt eigendomsoverdracht plaats vrij van aanspraken tot gebruik, alsmede leeg en ontruimd met uitzondering van de roerende zaken zoals vermeld in de Lijst van roerende zaken (bijlage K7). Het Verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

Artikel 14 Bijzondere voorwaarden

14.1 Bodemonderzoek

Verkoper heeft verkennend en nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten daarvan zijn vastgelegd in de bijlagen B7.1 t/m B7.4. Verkoper verwijst naar deze documenten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of sprake is van bodemverontreiniging van het Verkochte.

Op basis van de onderzoeksresultaten is bij collegebesluit van 1 maart 2022 besloten om grond op twee locaties terug te saneren tot de functieklasse “Wonen” zodat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot het gebruik en/of de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van het Verkochte. De sanering vindt plaats voorafgaand en tijdens de verkoopprocedure en zal voor de eigendomsoverdracht zijn afgerond.

Verkoper informeert Koper zodra de sanering is afgerond en verstrekt Koper de milieutechnische en/of planologische gegevens met betrekking tot het Verkochte en de bijbehorende evaluatieverslagen.

Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging.

Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in de documenten zoals hierboven vermeld.

14.2 Bankgarantie/borgstelling

Als bijlage V3 bij de Verkoopleidraad is een concept-bankgarantie/borgstelling verstrekt. Deze moet de Koper voor het aangaan van de Koopovereenkomst laten afgeven door een bank/financiële

instelling aan de Verkoper. Wordt deze bankgarantie/borgstelling niet verstrekt ten tijde van de beoogde ondertekening van deze Koopovereenkomst, dan schort dat de ondertekening van de Koopovereenkomst op tot het moment waarop de bankgarantie/borgstelling wel is verstrekt.

Indien Koper in gebreke blijft met gehele of gedeeltelijke nakoming van zijn betalingsverplichting, is Verkoper gerechtigd een beroep te doen op de bankgarantie/borgstelling in bijlage V3 voor het daarin genoemde bedrag van 10% van de Koopprijs. Binnen 14 kalenderdagen nadat de bank/de financiële instelling hierover per aangetekend schrijven is geïnformeerd dient het betreffende bedrag te zijn voldaan volgens de daartoe verstrekte instructies. De eigendomsoverdracht vindt niet eerder plaats dan dat Koper volledig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.

14.3 Rijksmonument

De Villa Westenstein, de cirkelvormige oprijlaan en het bijbehorende hekwerk zijn als Rijksmonument opgenomen in het register van Rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3 lid 1 Erfgoedwet met Rijksmonumentennummer 512867.

Zowel Villa Westenstein als het hekwerk zijn van cultuurhistorisch en architectonisch belang. Aanpassing of verwijdering van het hekwerk is niet mogelijk zonder een verleende omgevingsvergunning. Bij eventuele uitbreidingen, verbouwingen, restauraties en/of aanpassingen aan de tuin moet hiermee rekening worden gehouden.

14.4 Waterhuishouding

Het Verkochte kadastraal bekend: gemeente Kollum, sectie A, nummer 2522, wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid om te komen en te gaan naar de installatie ten behoeve van onderhoud om het waterniveau rondom het gemeentehuis op peil te hebben en te houden, kadastraal bekend: gemeente Kollum, sectie A, nummer 2523.

Het Verkochte kadastraal bekend: gemeente Kollum, sectie A, nummer 2522, wordt bezwaard met een opstalrecht. Dit houdt in een eeuwigdurend recht voor het onderhoud van de installatie ten behoeve van het op peil hebben en houden van het waterniveau rondom het gemeentehuis, kadastraal bekend: gemeente Kollum, sectie A, nummer 2523. Voor dit opstalrecht is door opstaller geen retributie verschuldigd.

14.5 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden opgenomen in artikel 14.3 en 14.4, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

Artikel 15 Termijnen

Op de in deze Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 16 Geschillen en toepasselijk recht

Verschillen van mening tussen Partijen worden zoveel mogelijk langs minnelijke weg opgelost.

Indien

een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan.

Ieder geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met de overeenkomst wordt, met uitsluiting van ieder ander forum dan wel andere rechter, voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

Op deze Koopovereenkomst en daaruit voortvloeiende of verband houdende geschillen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus, in tweevoud overeengekomen,

Verkoper: gemeente Noardeast-Fryslân

Koper: <naam>

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens Verkoper: de heer mr. J.G. Kramer

Namens koper: <naam>

Functie: burgemeester

Functie:

Handtekening:

Handtekening:

Overzicht bijlagen bij deze concept-koopovereenkomst

- K1: Verkooptekening Z-322127-2021
- K2: Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”, zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7;
- Verkoopleidraad voor de verkoop van het gemeentehuis Kollum, 11 mei 2022, inclusief bijlagen (reeds in bezit van Koper);
 - Bidbook voor de verkoop van het gemeentehuis Kollum, 11 mei 2022, inclusief bijlagen (reeds in bezit van Koper);
- K3: Antwoordnota nr. 2 d.d. 27 september 2022; (nog toe te voegen)
- K4: Antwoordnota nr. 1 d.d. 5 september 2022(nog toe te voegen)
- K5: Door Koper ingevulde en ondertekende Biedingsformulier (nog toe te voegen)
- K6: Door Koper aangeleverde ingevulde en ondertekende Bankgarantie/borgstelling (nog toe te voegen)
- K7: Lijst van roerende zaken