

Koopovereenkomst

1. @, handelende namens de **gemeente Oude IJsselstreek**, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van @, en de gemeente Oude IJsselstreek vertegenwoordigende, hierna te noemen "**gemeente**" of "**verkoper**", die verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan de medeondergetekenden,
2. @, geboren op @, @: @, gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @,, hierna te noemen "**koper**", die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te aanvaarden,

een bouwterrein, ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw, gelegen in bestemmingsplan @, gelegen aan @, waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakte zijn toegekend van totaal circa @ m², kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, één en ander zoals op onderstaande situatietekening is aangegeven, voor een koopsom van € @ (zegge: @), exclusief de verschuldigde omzetbelasting, notariële en kadastrale kosten, "kosten koper".

En verder onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Algemene uitgiftevoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn, met uitzondering van de artikelen 16 en 17, van toepassing de artikelen van de "Algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen van de gemeente Oude IJsselstreek 2005". Koper verklaart een exemplaar van de "algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen van de gemeente Oude IJsselstreek 2005" te hebben ontvangen en in te kunnen stemmen met de van toepassing verklaarde artikelen van deze algemene uitgiftevoorwaarden voor zover hiervan niet bij deze overeenkomst wordt afgeweken.

2. **Omzetbelasting**

De gemeente en de koper stellen met betrekking tot deze overeenkomst van koop en verkoop vast dat door de gemeente Oude IJsselstreek een bouwterrein wordt geleverd dat bestemd is om te worden bebouwd en ter zake van deze levering omzetbelasting verschuldigd is en de gemeente gerechtigd is deze aan koper in rekening te brengen. De gemeente handelt als btw - ondernemer bij deze verkoop en levering van dit bouwterrein.

3. **Overdracht, levering en betaling koopsom en rente**

- a. De akte van levering zal worden verleden voor en door notaris @.
- b. De akte van levering dient binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop te worden gepasseerd. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

- c. Deze overeenkomst wordt mede aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van koper en verkoper, onder buiten toedoen mede begrepen de vrijheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke bevoegdheid ter zake heeft:
- de omgevingsvergunning is geweigerd; of
 - indien de omgevingsvergunning is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de omgevingsvergunning drie maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door beide partijen een beroep worden gedaan en wel uiterlijk één maand na vervulling van die voorwaarde. Eindigt de overeenkomst overeenkomstig vorenstaande dan is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van kosten en / of schade van de andere partij, anders dan hierna overeengekomen.

4. Faillissement, surseance en beslag, restitutie koopsom

In aanvulling op het bepaalde in artikel van 8 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Oude IJsselstreek komen koper en verkoper het volgende overeen.

- De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien vóór het verlijden van de notariële akte:
 - Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, of
 - Indien er gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
 - In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap
 - alsmede wanneer executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
- Indien zich één van deze situaties voordoet zoals bedoeld in lid a. en de feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, dan is koper verplicht het geleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- Reeds betaalde gedeelte(n) van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit deze overeenkomst te boven gaan. Onder kosten moet ook worden verstaan de kosten van volledig herstel van alle uitgevoerde (grond)werken op het perceel, om het zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat terug te brengen. Deze kosten worden in mindering gebracht op het reeds betaalde voorschot.

5. Milieukundig onderzoek

Het in artikel 9 van de algemene uitgiftevoorwaarden bedoelde onderzoek is uitgevoerd door @, en de resultaten zijn vastgelegd in het rapport onder projectnummer @ van @. De conclusie van dit rapport is dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het genoemde onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opstelde normen en richtlijnen. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

Het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 is niet is bedoeld voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond bij afvoer.

Tevens is een PFAS bodemonderzoek (PFAS staat voor Poly- en perfluoralkylstoffen) uitgevoerd.

Voor het bestemmingsplan @ is dit onderzoek vastgelegd in het rapport van @ van @ met kenmerk: @. Het resultaat van dit onderzoek is dat geconcludeerd @.

Voor afvoer van grond is het besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Raadpleeg hiervoor (de website van) onze gemeente.

6. Ontbinding bij verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan het gebruik en de realisering overeenkomstig de bestemming.

7. Geschillenregeling

- a. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Mediators Federatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
- b. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
- c. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
- d. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.
- e. Indien partijen kiezen voor arbitrage als bedoeld in het vorige lid, zullen daartoe de strekkende regelen van het betreffende arbitrage-instituut gelden, zoals deze luiden op de datum van aanvraag door de meest gereede partij van de arbitrage.
- f. Op onderhavige overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

8. Bibob-clausule

Op deze overeenkomst is de Beleidslijn 'Bibob gemeente Oude IJsselstreek 2020' van toepassing.

De Wet Bibob heet voluit 'Wet Bevordering Integriteits-beoordelingen door het openbaar bestuur'.

Met de Wet Bibob wil de overheid voorkomen dat een bepaalde vergunning die zij afgeeft wordt misbruikt voor criminele activiteiten. In de overeenkomsten voor vastgoed, waaronder de verkoop van bouwgrond zoals in deze overeenkomst, komt dit terug in de vorm van een clausule:

- a. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidslijn.

- b. De gemeente Oude IJsselstreek kan deze koopovereenkomst 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. indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.
- c. De gemeente Oude IJsselstreek kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak als bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, daarvoor om advies vragen.
Burgemeester en wethouders hebben besloten dat wordt overgegaan tot uitvoeren van een Bibob-toets indien:
 - a. **met de vastgoedtransactie een bedrag van minimaal € 500.000 is gemoeid;**
 - b. de hoogte van de bieding of koopsom ongebruikelijk is vergeleken met de waardering van het vastgoedobject;
 - c. sprake is van een hoge mate van financiële complexiteit bij de wederpartij;
 - d. sprake is van een hoge mate van complexiteit met betrekking tot de bedrijfsstructuur van wederpartij;
 - e. sprake is van (ver)koop middels een vastgoedbelegging;
 - f. sprake is van (ver)koop middels veiling;
 - g. sprake is van een exceptioneel financieel risico voor de gemeente.

Van ondernemers wordt, indien zich vorenstaande voordoet, onder andere een extra inspanning verwacht met betrekking tot het aanleveren van financiële gegevens (ook inzicht in bestuurders/natuurlijke personen binnen onderneming(en)). Na een beoordeling door de gemeente kan, als daar aanleiding voor is, advies worden gevraagd aan het Landelijk Bureau Bibob. Ook kan de gemeente besluiten dat, indien de aangeleverde informatie voldoende duidelijkheid brengt, de toetsing door het Landelijk Bureau Bibob niet meer noodzakelijk is.

(Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek kunt u vinden onder link: <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Oude%20IJsselstreek/CVDR644701.html>

9. **Ontbindende voorwaarde**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de koop en verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat het daartoe aangewezen bestuur van de gemeente Oude IJsselstreek niet tot verkoop onder de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden en bepalingen besluit.

Aldus ondertekend te @, _____