

van Gorp Malherbe
notarissen

<u>van Gorp Malherbe</u> <u>notarissen</u>	Postbus 291 6000 AG Weert tel: 0495-537555 fax: 0495-539285
Biest 2, Weert	

2004M32908LM/Almelo Praxislocatie /ow7

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Almelo**, gevestigd te Almelo, feitelijk gevestigd Stadhuisplein 1, Almelo, (7607 EK), postadres: Postbus 5100, Almelo, (7600 GC);
hierna ook te noemen: **verkoper**;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij Almelo B.V.**, gevestigd te Weert, feitelijk gevestigd Wilhelminasingel 41, Weert, (6001 GP), postadres: Postbus 2, Weert, (6000 AA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16053420;
hierna ook te noemen: **koper**;

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat koper blijkens akte van levering, verleden op elf juni tweeduizend drie (11-06-2003) voor notaris mr. G. Willems te Almelo, in eigendom heeft overgedragen aan verkoper het hierna te noemen perceel kadastraal bekend gemeente Stad-Almelo sectie B nummer 11243, groot negen en vijftig are en een en tachtig centiare (59.81 a);
- dat in gemelde akte van levering een bijzondere bepaling is opgenomen, te weten:
"Verkoper casu quo Van der Looy Projectmanagement B.V., verkrijgt als eerste preferente partij één en/of meerdere projecten toegewezen uit het nieuwe masterplan Almelo, "De vijf grote uitdagingen". Desbetreffend project of projecten dien(t)en minimaal het volume te hebben van onderhavige ontwikkeling. De grondbiedingen dienen marktconform te zijn waarbij locatie en kwaliteit uitsluitend door verkoper casu quo Van der Looy Projectmanagement B.V. beoordeeld worden. Indien het onderhavige volume uit meerdere locaties zal bestaan dient in ieder geval de huidige locatie Forumkwadrant in uw aanbieding aan ons te zijn begrepen."
- dat de Gemeente Almelo in verband met deze verplichting, ten behoeve van de realisering van nieuwbouw op de Praxislocatie, overeenstemming heeft bereikt met Ontwikkelingsmaatschappij Almelo B.V.;

- dat het streven van partijen is om op deze locatie circa 190 wooneenheden (circa negen en twintig duizend vierkante meter (29.000 m²) BVO), circa 5.500 m² commerciële ruimte en circa 501 parkeerplaatsen in de vorm van appartementsrechten te realiseren, genaamd Residentie Fortezza;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

- dat verkoper heeft verkocht aan koper, die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

een perceel bouwterrein gelegen te Almelo aan de Haven Zuidzijde, in het complex 28/01 Masterplan Praxislocatie, kadastraal bekend gemeente Stad-Almelo sectie B nummer 11243 (geheel), sectie B nummer 11671 (gedeeltelijk) en sectie B nummer 11893 (gedeeltelijk) gezamenlijk groot ongeveer acht en tachtig are en vijf en twintig centiare (88.25 a);
 zoals gearceerd aangegeven op een situatietekening die onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
 hierna ook te noemen: "**het verkochte**".

KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt: **twaalf miljoen zes honderd duizend euro (€ 12.600.000,00)**, te vermeerderen met negentien procent (19 %) omzetbelasting, zijnde twee miljoen drie honderd vier en negentig duizend euro (€ 2.394.000,00), derhalve in totaal veertien miljoen negen honderd vier en negentig duizend euro (€ 14.994.000,00). Na realisatie van de bouwwerken zal koper het openbaar gebied om niet overdragen aan verkoper.
2. Gemelde koopprijs is vastgesteld op grond van circa negen en twintig duizend vierkante meter (29.000 m²) BVO voor de appartementen en circa vijf duizend vijf honderd vierkante meter (5.500m²) BVO voor de commerciële ruimte. Een eventuele meerdere of mindere oppervlakte BVO, zal naar rato tussen partijen verrekend worden.
3. In gemelde koopprijs is begrepen:
 - wervingskosten
 - sloopkosten
 - infrastructurele aanpassingen
 - saneringskosten (inclusief eventuele grondwatervervuiling)
 - plankosten Gemeente Almelo
 - kosten voorbereiding Gemeente Almelo
 - aanhelingen
 - groenaanleg
 - aanleg/inrichting openbaar gebied
 - bovenwijkse voorzieningen
 - inmetingen
 - kosten archeologisch onderzoek

Leges voor bouwkosten (vergunningen) en eventuele precariorechten zijn niet in voormelde koopsom begrepen en komen voor rekening van koper. In overleg met verkoper wordt er naar gestreefd het terrein zodanig in te richten dat geen precario van toepassing is. Koper zal in overleg met verkoper zorgdragen voor het planschadeonderzoek. Afhankelijk van de uitkomst zullen indien nodig, in samenspraak met verkoper, oplossingen gezocht worden. De kosten voor het planschadeonderzoek komen voor rekening van koper.

De koop is voorts gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van het kantoor van van Gorp Malherbe notarissen te Weert, op dertig juni tweeduizend vijf (30-06-2005), dan wel zoveel eerder of later als partijen nader overeen zullen komen.

Kosten en belastingen

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariskosten zijn voor rekening van koper.

Betaling

Artikel 3

1. Bij het ondertekenen van de akte van levering dient een bedrag ter grootte van de totaal verschuldigde omzetbelasting ter grootte van twee miljoen drie honderd vier en negentig duizend euro (€ 2.394.000,00) door koper door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, te worden voldaan.
2. Uitbetaling aan verkoper van het in lid 1 van dit artikel gemelde bedrag zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
3. De koopsom ter grootte van twaalf miljoen zes honderd duizend euro (€ 12.600.000,00), zal door koper worden voldaan op het moment van het starten van de bouwwerkzaamheden, bij zeventig procent (70 %) verkocht, betreffende het gehele project.
4. Over gemelde koopsom ter grootte van twaalf miljoen zes honderd duizend euro (€ 12.600.000,00) is koper een rentevergoeding verschuldigd van vijf een/tiende procent (5,1 %) per jaar. Deze rente gaat in op een juli tweeduizend vijf (01-07-2005).

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a1 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
3. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
4. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken ten behoeve van de bouw van wooneenheden, commerciële ruimte en parkeerplaatsen.

Juridische levering

Artikel 5

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en vrij van hypotheeken.

Overmaat, ondermaat

Artikel 6

Over- of ondermaat van het registergoed zal tussen partijen niet worden verrekend met uitzondering van de onder "Koopprijs" sub 2. genoemde verrekening.

Garantieverklaringen van verkoper

Artikel 7

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging zal bevatten die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 4 omschreven gebruik door koper of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen, behoudens eventueel hierna vermeld;
- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig; indien deze aanwezig mochten blijken te zijn, zullen deze worden verwijderd voor rekening van verkoper;
- d. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodemsanering gepubliceerd zijn in de openbare registers, behoudens hierna eventueel vermeld;
- e. dat het verkochte geheel vrij van huur of pacht wordt overgedragen. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- f. het verkochte is niet betrokken in een wettelijke herverkaveling;

- g. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 8

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).

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 9

Het verkochte komt pas voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 10

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 acht dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Indien ten gevolge van bezwaren van derden, danwel de onthouding van medewerking door hogere overheden de gemeente niet of niet tijdig aan haar verplichtingen kan voldoen, treden partijen in overleg voor een nadere regeling van de gevolgen. Uitgangspunt zal dan zijn dat alle in deze overeenkomst genoemde data naar evenredigheid van de ontstane vertraging verschuiven.

Bodemonderzoek/verontreiniging/bouwrijpe staat

Artikel 11

Verkoper is verplicht de grond op te leveren in bouwrijpe staat.

De bodem van het verkochte dient schoon te zijn conform de wettelijke normen in die zin dat woningbouw met aanverwante bestemmingen conform de ontwikkelingsplannen betreffende Residentie Fortezza mogelijk is, of ten behoeve van eventuele afvoer.

Bijzondere bepalingen

Artikel 12

1. De Gemeente Almelo zal zorgdragen voor alle prioriteit te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst en de verdere planontwikkeling. De Gemeente Almelo zal het project voortvarend ter hand nemen in verband met te nemen besluiten en te verkrijgen vergunningen om te komen tot daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie. Gedurende de ontwikkelings- en verkoopperiode zal verkoper zorgdragen voor fasering en temporisering van andere gelijkwaardige projecten, zijnde appartementen en kantoor/commerciële ruimten.
2. De Gemeente Almelo verplicht zich haar bijdrage te leveren om lozingsvergunningen casu quo heffingen bij provincie of andere overheidsinstellingen voortvarend en kostendrukkend te verkrijgen. De gemeente zal zich inspannen om een voor koper optimale en kostengunstige mogelijkheid te bewerkstelligen voor de eventuele afvoer van overtollige gronden en door middel van integratie van eventuele saneringswerkzaamheden.
3. Met inachtneming van de uitgangspunten, zoals vastgelegd in deze overeenkomst, heeft verkoper een marktconforme inspanningsverplichting om de woningen af te zetten naar woningcorporaties en institutionele beleggers, waarbij koper de locatie van de huurwoningen bepaalt.
Deze inspanningsverplichting start bij ondertekening van de verkoopovereenkomst d.d. 07.12.2004.
Verkoper en koper trekken hierin gezamenlijk op en zullen maandelijks overleggen over de voortgang.
4. Terzake de circa 500 te realiseren parkeerplaatsen zijn partijen het navolgende overeengekomen:
 - a. circa 285 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de koop/huurappartementen volgens de factor 1.5; de niet verkochte parkeerplaatsen boven factor 1.0 zullen door de Gemeente Almelo worden overgenomen voor een prijs van achttien duizend vijf honderd euro (€ 18.500,00) exclusief omzetbelasting en exclusief kostenstijgingspercentage van 2% (prijsspeil 1 juli 2005) per parkeerplaats;
 - b. circa 45 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de commerciële ruimten;
 - c. circa 171 parkeerplaatsen (52 ten behoeve van het complex Havenveste en 119 openbare parkeerplaatsen) worden overgenomen door de Gemeente Almelo voor een prijs van achttien duizend vijf honderd euro (€ 18.500,00) exclusief omzetbelasting en exclusief kostenstijgingspercentage van 2% (prijsspeil 1 juli 2005) per parkeerplaats.

5. De inrichting van het openbaar gebied geschied door en voor rekening van de gemeente Almelo. Koper zal conform de door College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleidsregels worden uitgenodigd voor aanbesteding.
6. Op deze overeenkomst zijn van toepassing:
 - a. Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almelo (AV) (hoofdstuk 1 volledig en hoofdstuk 2.1, 2.2., 2.4., 2.5., 2.10., 2.14., 2.15., 2.16., 2.18. en 2.19.);
 - b. "Nota van Uitgangspunten Nieuwbouw Praxislocatie" (nr. 2004/6512), vastgesteld door het College op vier en twintig maart tweeduizend vier (24-03-2004);
 - c. Besprekingsverslagen tussen partijen de dato 8 september en 15 oktober 2004, en de reactie van koper op besprekingsverslag de dato 15 oktober 2004;
 - d. aanbiedingsbrief van verkoper aan koper de dato 26 april 2004 nummer 2004/14144;
 tenzij bij deze overeenkomst hiervan uitdrukkelijk wordt afgeweken.
7. In afwijking van artikel 1.12. van de AV is het plaatsen van radio- en televisie-antennes toegestaan indien dit past in het kader van de "Nota Uitgangspunten Nieuwbouw Praxislocatie" (nr.2004/6512).
8. Indien de commerciële ruimte zes maanden voor prognose start bouw na aantoonbare inspanning niet verhuurd casu quo verkocht is voor minimaal zeventig procent (70 %), zal koper dit voorleggen aan het College van Burgemeester en Wethouders. Oordeelsvorming van het College op dat moment zal koper al dan niet het recht geven om onderhavige commerciële ruimte te wijzigen voor een andere bestemming. Indien mogelijkerwijs sprake is van het omzetten van (een deel van) het commerciële programma naar wonen, zal dit geen aanleiding geven tot verrekening.

Bezwaren/Belemmeringen/Erfdienstbaarheden

Artikel 13

Terzake bezwarende bepalingen, belemmeringen en/of erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar:

1. voorzover het betreft het perceel B nummer 11243, een akte van levering de dato zeven en twintig februari negentienhonderd zeven en tachtig (27-02-1987), ingeschreven in register hypotheken 4 deel 5501 nummer 64, waarin in de vorm van een kettingbeding een verbod is opgenomen om op gemeld perceel zonder schriftelijke toestemming van toenmalig verkoper een horecabedrijf - in welke vorm dan ook - te vestigen;
2. voorzover het betreft het perceel B nummer 11671, een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming (MIL 878, de dato 11-6-2002);
3. voorzover het betreft het perceel B nummer 11893, een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming (MIL 1086, de dato 11-3-2004).

Termijnen

Artikel 14

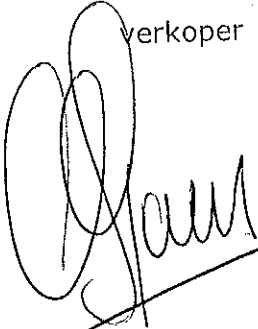
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Domiciliekeuze

Artikel 15

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te *Almelo* op *8-12-2004*

verkoper


koper
