

KOOPCONTRACT

De ondergetekenden:

1. de naamloze vennootschap: **Vitens N.V.**, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 BE Zwolle, Oude Veerweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 05069581, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en directievoorzitter mevrouw L.C.A. Declercq, hierna te noemen: “verkoper”;

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Zutphen**, gevestigd te Zutphen, kantoorhoudende te 7201 DN Zutphen, 's-Gravenhof 2 (correspondentieadres: postbus 41, 7200 AA Zutphen), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester mevrouw A. Vermeulen, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (*datum*) op basis van artikel 160 lid 1, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen: “koper”;

Verkoper en koper hierna gezamenlijk ook te noemen: “partijen”.

zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Koop en verkoop, koopprijs en kosten

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

- a. het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond, gelegen te ZUTPHEN, Thorbeckesingel ongenummerd, kadastraal bekend gemeente ZUTPHEN, sectie C, nummer 3089, ter grootte van een are (1 a),
- b. het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met opstallen en leidingen, zoals nader omschreven in het aan deze overeenkomst gehechte [proces-verbaal van oplevering], bestaande uit een drinkwaterproductielocatie gelegen te 7204 LA ZUTPHEN, Weg naar Vierakker 47, groot 1 hectare tweeëndertig are en 40 centiare (1.32.40 ha), kadastraal bekend gemeente ZUTPHEN, sectie C, nummer 3090);

hierna ook te noemen: het verkochte;

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: € 160.480,20 (zegge: honderd zestigduizend vierhonderdtachtig euro en twintig eurocent).

De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De betaling van de koopprijs, kosten en belastingen vindt plaats bij de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Door koper wordt beroep gedaan op de vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 2 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst zal ontbonden (kunnen) worden:

- a. door koper, indien het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Zutphen niet vóór 15 september goedkeuring hebben verleend voor de onderhavige koop en verkrijging.
- b. Door verkoper, indien de directie van verkoper niet vóór 15 september goedkeuring heeft verleend voor de onderhavige verkoop en levering.

Artikel 3 Verrekening over- en ondermaat

1. Aan over- of ondermaat van het verkochte kunnen geen van partijen rechten ontlenen.
2. Na kadastrale uitmeting zijn de kadastrale grenzen de eigendomsgrenzen, behoudens tegenbewijs.

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen (of een waarnemer) verbonden aan het kantoor van DWR Notarissen te Zutphen, hierna te noemen: de notaris, op 2 oktober 2017, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.
2. Koper verklaart hierbij geen beroep te zullen doen of aanspraak te zullen maken op de boeteclausule, opgenomen in artikel 11 van de notariële akte van 28 december 1978 tussen de gemeente Zutphen als verkoper en NV Waterleiding Maatschappij Oostelijk Gelderland als koper, ingeval van niet tijdige nakoming door verkoper van de verplichting tot eigendomsoverdracht, zoals in voornoemd artikel omschreven. Het vorengaande geldt onverminderd het recht van partijen op nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding op grond van deze overeenkomst.

Artikel 5 Staat van het verkochte; bodem- en asbestonderzoek

1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst bevindt.
2. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: bedrijfscomplex. Verkoper heeft de procedure bij Provincie Gelderland ter besluitvorming tot intrekking van de Grondwaterwetvergunning Vierakker in gang gezet teneinde de beschermde status van het verkochte als waterwingebied, zoals bedoeld in artikel 3.3.1.2 van de Omgevingsverordening Gelderland zo spoedig mogelijk op te heffen.
3. Er zijn aan verkoper geen feiten bekend die er op wijzen dat het verkochte enige bodemverontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag. Verkoper heeft een onderzoek genaamd "Rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek Weg naar Vierakker 47 Zutphen " laten uitvoeren door Antea Group, datum 16-03-2016, dit onderzoek is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het perceel kadastraal bekend gemeente Zutphen, sectie C, nummers 3089 en 3090, zijnde het verkochte.

Koper is in de gelegenheid gesteld een nader bodemonderzoek in te stellen, maar heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst de verontreiniging die in het Verkochte aanwezig is, toch reden geeft voor een nader bodemonderzoek of saneringsverplichting, is voor rekening en risico van de Koper.

Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid jegens derden ter zake van in de bodem/het grondwater van het Verkochte thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en zal jegens verkoper geen enkele actie hebben in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.

4. Verkoper heeft een onderzoek genaamd "Definitief Asbestinventarisatie type A R_RH160098 - Vitens PB Zutphen d.d. 29-02-2016" laten uitvoeren. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan vermeld in vorenbedoelde inventarisatie. Koper is in de gelegenheid gesteld een nader asbestonderzoek in te stellen, maar heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst asbest in het verkochte aanwezig is, die toch reden geeft voor een nader onderzoek of saneringsverplichting, is voor rekening en risico van de Koper.

Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid jegens derden ter zake van in de gebouwen van het Verkochte thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen asbest en zal jegens verkoper geen enkele actie hebben in verband met te saneringswerkzaamheden.

5. Partijen zijn daarnaast overeengekomen:

- a. Verkoper zal gelijktijdig met de juridische levering een bijdrage aan koper voldoen ten bedrage van € 50.000 (zegge: vijftig duizend euro) voor de kosten die door koper gemaakt moeten worden voor het wijzigen van de bestemming van het verkochte en voor de kosten die nog gemaakt moeten worden voor mogelijke sloopwerkzaamheden dan wel bodemsanering. Koper vrijwaart verkoper na het voldoen van de bijdrage voor alle mogelijke kosten en aanspraken die koper heeft of zal krijgen ten aanzien van de bestemmingswijziging, de sloop of de bodem van het verkochte.
- b. De onder a. bedoelde bijdrage zal door middel van een separate factuur door koper aan verkoper in rekening worden gebracht. De bijdrage wordt uitdrukkelijk niet voldaan via de derdengeldenrekening van de in artikel 4 genoemde notaris.

Artikel 6 Opgaven door verkoper

Verkoper garandeert:

- a. Heden en ten tijde van de ondertekening van de akte van levering bevoegd te zijn tot verkoop en overdracht van het verkochte.
- b. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen

daarvan, en vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.

- c. Met betrekking tot de overdracht van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
- d. De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven, zijn door verkoper voldaan.
- e. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving als beschermd monument inde zin van de Monumentenwet 1988 of door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- f. Voor zover aan verkoper bekend is geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.
- g. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en/of er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan in deze overeenkomst in artikel 8 vermelde.
- h. Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
- i. Ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

Artikel 7 Overdracht van rechten

Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van levering van het verkochte, alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen

1. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar de akte op 28 december 1978 verleden voor een waarnemer van de destijds te Zutphen gevestigde notaris H.S. Tromp. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op negenentwintig december negentienhonderd achtenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5499 nummer 109. Koper verklaart op de hoogte te zijn van de tekst van de in die akte opgenomen bijzondere verplichtingen. Een kopie van die tekst is aan deze overeenkomst gehecht.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

2. De op het verkochte rustende erfdienstbaarheden, zoals vermeld onder "Voorwaarden en bedingen" onder nummer 9 van de onder 1. Van dit artikel vermelde akte (deel 5499 nummer 109) ten behoeve van percelen grond die reeds in eigendom toebehoren aan de koper, zullen door de eigendomsoverdracht van het verkochte door vermenging teniet gaan.

Artikel 9 Nederlands recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Verkoper

Koper

Naam: mw. L.C.A. Declercq
Datum:

Naam: mw. A. Vermeulen
Datum:

Bijlagen:

- proces-verbaal van oplevering] d.d.
- Rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek Weg naar Vierakker 47 Zutphen d.d. 16 maart 2016
- Definitief Asbestinventarisatie type A R_RH160098 - Vitens PB Zutphen d.d. 29-02-2016
- Notariële akte van 28 december 1978