

KOOPOVEREENKOMST

VAKANTIEPARK DE LINDENBERG TE HOLTEN

TUSSEN

VERKOPER:

[REDACTED]

EN

KOPER:

GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

KOOPOVEREENKOMST

- I. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED], statutair gevestigd te [REDACTED], kantoorhoudende te [REDACTED], aan de [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] hierbij vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED], hierna te noemen "**Verkoper I**";
- II. [REDACTED], geboren op [REDACTED], wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED], hierna te noemen "**Verkoper II**",

Verkoper I en Verkoper II, hierna gezamenlijk te noemen "**de Verkoper**"

en

- III. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Rijssen-Holtén** gevestigd in Rijssen, kantoorhoudende aan het Schild 1 in Rijssen, ten deze krachtens schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door [REDACTED], hierna te noemen: "**de Koper**" of "**de Gemeente**";

De Verkoper en de Koper, hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

Overwegende dat:

- A. De Verkoper eigenaar is van meerdere percelen gelegen nabij de Borkeldsweg, Pannenweg en Vianenweg te Holtén, welke kadastraal bekend zijn als Gemeente Holtén, sectie B, nummers 2763, 2838, 3934, 4102, 4103, 4104, 4217, 4335, 4336 en 5098, zoals met blauwe arcering is aangegeven op de aangehechte situatietekening (**BIJLAGE 1**). Het eigendom omvat eveneens de daarop aanwezige gebouwen en constructies.
- B. Koper heeft aangegeven interesse te hebben in de verwerving van de onderhavige verkoopobjecten (zoals hierna gedefinieerd). Verkoper heeft Koper in staat gesteld om nader onderzoek te verrichten naar de verkoopobjecten. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van verkennend bodemonderzoek opgesteld door Kruse Milieu BV, met projectkenmerk 23048912, gedateerd 28 juli 2023 (**BIJLAGE 2**). Koper heeft naar aanleiding van de resultaten uit het bodemrapport aan Verkoper verklaard dat er geen belemmeringen zijn voor de aankoop van het verkochte.
- C. De Gemeente heeft de intentie geuit om de percelen te verwerven met als doel invulling te geven aan de maatschappelijke behoeften en het beheer van het betreffende gebied.
- D. Bij deze verkoop en koop geldt het algemene principe van "as is, where is". Dit houdt in dat de Koper het verkochte aanvaardt in de (huidige) staat waarin het zich bevindt, inclusief de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het verkochte, in alle opzichten. De hieronder genoemde voorwaarden dienen in die context te worden gelezen en geïnterpreteerd.
- E. Partijen in de koopoptieovereenkomst d.d. 27 juni 2023 overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder de onderhavige koop zal worden gesloten. Koper heeft tijdig gebruik gemaakt van zijn recht van koop. Partijen wensen de bereikte overeenstemming nader te formaliseren in deze koopovereenkomst.
- F. Deze koopovereenkomst bevat het geheel van afspraken betreffende de verkoop en aankoop van het verkochte door de Verkoper en de Koper.

Partijen komen het navolgende overeen:

Artikel 1, Het verkochte/koopprijs

1. Koper verklaart het volgende van Verkoper te hebben gekocht:
 - a. Van "Verkoper I", gelegen nabij de Borkeldsweg, Pannenweg en Vianenweg te Holten, de percelen, kadastraal bekend Gemeente Holten, sectie B, nummers 2763, 2838, 3934, 4102, 4103, 4104, 4217 en 5098, inclusief de daarop bevindende opstallen. Ter verduidelijking met betrekking tot het perceel, kadastraal bekend Gemeente Holten, sectie B, nummer 5099: de drie huisjes genaamd Vosje, Kiekendief en Watersnip en de daarbij omliggende grond en de bij deze drie huisjes reeds gelegen toegangsweg, zijn niet inbegrepen in de verkoop en hiervoor is reeds (op kosten van de Koper) een kadastrale splitsing in gang gezet.
 - b. Van "Verkoper II", gelegen nabij Pannenweg en Vianenweg te Holten, de percelen, kadastraal bekend Gemeente Holten, sectie B, nummers 4335, 4336, inclusief de daarop bevindende opstallen.
 - c. Partijen definiëren "**de daarop bevindende opstallen**" als volgt: een totaal van 50 recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, evenals de roerende zaken die zich binnenin bevinden. Binnen dit begrip vallen niet de brommerverzameling van Verkoper II, de (emaille) borden van Verkoper II alsmede overige persoonlijke verzamelobjecten van Verkoper II en materialen en gereedschappen om de voornoemde zaken te onderhouden c.q. te beheren.
 - d. Het verkochte is totaal groot circa 44.552 m² zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte aankooptekening (**BIJLAGE 1**), hierna te noemen: "**het verkochte**". Onder het verkochte worden in deze koopovereenkomst ook de hierboven genoemde roerende zaken verstaan.
2. De koopprijs van het verkochte bedraagt € 9.500.000,- (zegge: negenmiljoen vijfhonderdduizend euro), kosten koper.

Artikel 2, Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van Notaris Hólscher te Rijssen. De akte zal uiterlijk op 2 oktober 2023 passeren.

Artikel 3, Kosten en belastingen

De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die o.a. de notaris in rekening brengt, zoals (doch niet uitsluitend) de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten van notarieel transport en het kadastraal tarief (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting) alsmede de kosten voor de kadastrale splitsing van de percelen (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting) kadastraal bekend Holten, sectie B, nummer 5098 en 5099 (ontstaan uit 5055), komen voor rekening van de Koper. De Verkoper verklaart dat Koper ten aanzien van de overdracht van het verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is.

Artikel 4, Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering voor het ondertekenen van de akte aan de notaris te bevestigen.
3. Uitbetaling zal plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De Verkoper is er mee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van ondertekening en de dag van uitbetaling een of meer dagen kunnen verstrijken.

Artikel 5, Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij de totstandkoming van deze overeenkomst bevindt, zoals ook weergegeven in artikel 1, eerste lid alsmede sub D. van de considerans. De Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van enkele opstallen (de speelhal, het restaurant en de schuur) zoals rood omljnd op **BIJLAGE 1** vindt uiterlijk op 1 november 2023 plaats. De Verkoper heeft na de juridische levering vier (4) weken de tijd om zijn waardevolle zaken en collecties (artikel 1, eerste lid, sub c) te verplaatsen en de opstallen leeg aan de Koper over te dragen en Koper verleent hem hierbij toegang tot deze opstallen. De zorgplicht van de Verkoper voor de speelhal, het restaurant en de schuur eindigt per het tijdstip van de feitelijke levering.
3. De Koper streeft ernaar om het verkochte in te zetten voor maatschappelijke doeleinden, waaronder doch niet uitsluitend het bieden van hulp aan personen in behoefte, zoals het verlenen van onderdak en bijstand aan vluchtelingen en andere kwetsbare bevolkingsgroepen. De Koper draagt verantwoordelijkheid voor het oplossen van eventuele tekortkomingen die dit specifieke gebruik kunnen belemmeren. Ook gebreken, die daaraan in de weg zouden (kunnen) staan, komen voor diens risico. Het door Koper beoogde gebruik kan in de toekomst voorts ook onderhevig zijn aan veranderingen. Verkoper staat er niet voor in dat het (huidige dan wel toekomstige) door de Koper beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden is toegestaan en geeft daarvoor geen enkele garantie af.
4. Bij de overdracht van het verkochte zal de Verkoper aan de Koper geldige energielabels verstrekken, voor zover deze op dat moment reeds in zijn bezit zijn. Indien de Verkoper niet tijdig over alle energielabels beschikt, dan zal dit de juridische levering en de onderhavige verkoop niet in de weg staan. Het ontbreken van energielabel(s) ten tijde van de overdracht van het verkochte is geen gebrek en leidt niet op enigerlei wijze tot schadeplichtigheid van Verkoper jegens Koper. Verkoper zal het/de energielabel(s), voor zover deze ten tijde van de overdracht nog niet beschikbaar zijn, nadien (zodra deze in zijn bezit zijn) verstrekken.

Artikel 6, Juridische levering

1. De juridische levering van het verkochte geschiedt vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden.
2. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, waaronder alle rechten uit hoofde van erfdienstbaarheid als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan.
3. Verkoper heeft kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte(n) van levering;
 - andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.Aan deze akte wordt een door Koper getekende kopie gehecht van de navolgende stukken:
 - kadastrale uittreksels;
 - kadastrale kaart;
 - laatste titels van aankomst (**BIJLAGE 3**).

Koper aanvaardt de uit deze (in lid 3 genoemde) stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7, Overmaat en/of ondermaat

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten. Van verrekening van eventuele over- of ondermaat zal dus ook geen sprake zijn.

Artikel 8, Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de Koper vanaf de dag van juridische levering, zij zullen bij het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 9, Garanties van de Verkoper

De Verkoper garandeert het volgende:

- a. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. ten aanzien van het verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- d. met betrekking tot het verkochte zijn geen overeenkomsten gesloten aangaande een beperking of verplichting omtrent het op of in het verkochte te voeren beheer;
- e. voorzover aan de Verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, anders dan vermeld in het rapport van het verkennend bodemonderzoek opgesteld door Kruse Milieu BV, met projectkenmerk 23048912, gedateerd 28 juli 2023 (**BIJLAGE 2**);
- f. voorzover aan de Verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, anders dan de putten die dateren van voor de aansluiting op het riool in 2005 en anders dan blijkende uit het rapport verkennend bodemonderzoek, met projectkenmerk 23048912, gedateerd 28 juli 2023 (**BIJLAGE 2**).
- g. voorzover aan de Verkoper bekend is in en op het verkochte geen asbest aanwezig, anders dan blijkende uit de bijgevoegde akten van levering;
- h. aan de 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.

Artikel 10, Informatieplicht van de Verkoper, onderzoeksplicht van de Koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Verkoper er voor in aan de Koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvatting tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn rekening komen (voor zover deze aan de Verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11, Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Het risico met betrekking tot de opstallen zoals beschreven in artikel 5 lid 2 gaat over naar de Koper op het moment dat de Verkoper de sleutels van deze opstallen aan de Koper overhandigt.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of vrijwel geheel verloren gaat of vrijwel geheel ernstig wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 2 genoemde datum van levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,
 - b. Verkoper verklaart de schade voor de in artikel 2 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 12, Ingebrekestelling, ontbinding en boete

1. Indien een van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij, tenzij de wederpartij van de nalatige partij alsnog uitvoering van deze overeenkomst verlangt.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij van de nalatige een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
3. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der Partijen zijn de kosten ter uitvoering van deze koopovereenkomst verrichtte werkzaamheden voor diens rekening.

Artikel 13, Termijnen

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

Artikel 14, Domiciliekeuze

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

Artikel 15, Ontbinding

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook de ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen – zij het niet beperkt tot – de gevallen als bedoeld in de artikelen 3:44 – 6:228 – 6:258 – 6:265 B.W., een en ander onverminderd het recht op schadevergoeding.

Artikel 16, Slotbepaling

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen.
4. De overwegingen en bijlage(n) bij deze overeenkomst vormen integraal onderdeel van de overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de tekst van de overeenkomst en de bijlage(n) prevaleert de tekst van de overeenkomst.
5. Alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst zijn ondeelbaar.
6. Verkoper I en Verkoper II kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Verkoper I en Verkoper II elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
7. De Verkoper zal alle relevante inspecties, garanties en rapporten, voor zover in bezit van Verkoper, met betrekking tot de eerder genoemde roerende en onroerende zaken aan de Koper overdragen.
8. Het bepaalde in de artikelen 7, 8 en 9 van de koopoptieovereenkomst d.d. 27 juni 2023 blijft ook na het sluiten van deze koopovereenkomst van kracht. De hieruit voortvloeiende verdere afspraken worden vastgelegd in afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomsten.

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1: Aankooptekening Vakantiepark De Lindenberg, d.d. 30 augustus 2023;

BIJLAGE 2: Rapport verkennend bodemonderzoek Borkeldsweg 57 Holten, [REDACTED], projectkenmerk 23048912, d.d. 28 juli 2023;

BIJLAGE 3: Kadastrale uittreksels, kadastrale kaart alsmede de laatste titels van aankomst.

HANDTEKENINGENPAGINA BEHORENDE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST VAKANTIEPARK DE LINDENBERG TE HOLTEN

IN GETUIGENIS WAARVAN de ondergetekenden deze overeenkomst in drievoud hebben ondertekend op de datum vermeld onder hun handtekening.

De Koper

[Redacted signature area]

[Redacted line]

Schriftelijk gevolmachtigde
Op: 28 september 2023
Te: Holten

De Verkoper I

[Redacted signature area]

[Redacted line]

namens [Redacted]
Op: 28 september 2023
Te: Holten

De Verkoper II

[Redacted signature area]

[Redacted line]

Op: 28 september 2023
Te: Holten

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

**AANKOOPTEKENING VAKANTIEPARK DE LINDENBERG, D.D.
30 AUGUSTUS 2023.**

BIJLAGE 2:

**RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BORKELDSWEG 57 HOLTEN, [REDACTED]
PROJECTKENMERK 23048912, D.D. 28 JULI 2023.**

BIJLAGE 3:

**KADASTRALE UITTREKSELS, KADASTRALE KAART ALSMEDE
DE LAATSTE TITELS VAN AANKOMST.**

